

ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. UVOD

Stečajni postupak nad društvom ARHIMAR PROJEKT projektiranje i građevinarstvo d.o.o. u stečaju, Bernarda Parentina 16, Poreč otvoren je pred Trgovačkim sudom u Rijeci dana 18. prosinca 2015. godine pod brojem St-553/2013.

Društvo je osnovano 1990. godine i ima jednog osnivača/člana društva: Marino Smoković koji je bio i jedini član uprave do otvaranja stečajnog postupka. Društvo je upisano u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj- registarski sud Trgovački sud u Pazinu: Matični broj subjekta 040016934, Temeljni kapital: 19.654,00 kn, Matični broj (MB): 3629945, Osobni identifikacijski broj: 93111903373. Društvo je registrirano za obavljanje više različitih djelatnosti, no osnovna djelatnost sukladno razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku je – Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje. Šifra djelatnosti prema NKD 2007: je 7112, a prema NKD 2002: je 74200.

Društvo je obavljalo djelatnost izgradnje objekata za tržište. Pri tome je imalo poslovnu suradnju s drugim društvima koja su obavljala istu ili sličnu djelatnost, uglavnom radi zajedničkog investiranja. Do blokade društva je došlo od strane RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. koja je dala na naplatu zadužnicu broj OV - 14620/07 izdanu radi naplate tražbine banke u iznosu kunske protuvrijednosti od 2 milijuna eura. Navedenu zadužnicu je stečajni dužnik izdao temeljem obveza koje preuzeo kao sudužnik po Ugovoru o okvirnom iznosu zaduženja br. 071185500931 od 11.02.2007. godine dužnika GORAN INŽENJERING d.o.o. Stečajni dužnik ima kontinuirano blokiran žiro račun od 27.10.2008. godine. Društvo je u vrijeme blokade bilo vlasnik nekretnina, ali ih, poradi nepovoljnih kretanja na tržištu nekretnina, nije uspjelo unovčiti. U međuvremenu korisnik kredita i društvo koje je je bilo drugi sudužnik odlaze u stečaj, stečajni dužnik prijavljuje svoja potraživanja, no bez većeg financijskog uspjeha. Stečaj sudužnika BEDRINA d.o.o. je dovršen, drugi isplatni red je namiren s 0,54 %, tako da je stečajnom dužniku pripalo 28.848,58 kn, što je bilo više nego nedovoljno za rješavanja nastalih problema likvidnosti. Korisnik kredita je u stečajnom postupku od 2011. godine, tako da je neizvjesno koliki dio svojih obveza će uspjeti samostalno namiriti. Dana 16.01.2013. godine zakonski zastupnik stečajnog dužnika podnio je prijedlog za pokretanje postupka predstečajne nagodbe, a dana 26.02.2013. godine FINA je donijela zaključak kojim se poziva dužnika na dopunu prijedloga, a dana 28.03.2013. godine rješenje o odbacivanju prijedloga, te potom podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka. U vrijeme otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik ne obavlja djelatnost, nema poslovni prostor i nema zaposlenih.

2. DJELATNOSTI KOJE JE STEČAJNI UPRAVITELJ OBAVIO TIJEKOM STEČAJNOG POSTUPKA

2.1. POČETNI POSLOVI

Odmah po otvaranju stečajnog postupka:

Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju, koji ima otisnutu skraćenu tvrtku društva i glasi ARHIMAR PROJEKT d.o.o. u stečaju, Otvoren je novi žiro račun kod Privredne banke d.d. IBAN: HR0923400091190024003, Zatvoreni su raniji računi društva, Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika, kao i Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje, Organizirana je inventura, Stupilo se u kontakt sa stečajnim upraviteljem GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju radi dobivanja informacija, dokumentacije i eventualnog dogovora oko zajedničke prodaje nekretnina, Popisani su predmeti stečajne mase, Izrađen je popis svih vjerovnika, Pripremljen je popis imovine i obveza, Otvorena je nova poslovna godina, Ažurirani su knjigovodstveni podaci, doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem raspoložive dokumentacije, Otvorena je nova poslovna godina i pristupilo se izradi početne bilance, Poslove računovodstva za stečajnog dužnika obavlja trgovačko društvo BOŽAC & BOŽIĆ d.o.o. Pula, na temelju ugovora o obavljanju računovodstvenih poslova, Ispitane su sve prispjele tražbine, popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza izloženi su u sudskoj pisarnici sukladno SZ.

2.2. RADNI ODNOSI

Prema obavijesti HZMO od 12.01.206. godine društvo je prijavljeno u registar obveznika uplate doprinosa dana 24.03.1993. godine i prvi radnik je prijavljen s datumom s tim danom. Od početka obavljanja djelatnosti do danas društvo je imalo ukupno četiri radnika, kako slijedi:

KNAPIĆ ALEKSANDAR	10.11.1997. – 31.10.2005.
KOSIĆ VLADIMIR	25.11.1995. – 27.12.1995.
PUĐA SANDI	02.11.2006. – 31.07.2007.
SMOKOVIĆ MARINO	24.03.1993. – 05.12.2011.
	06.12.2011. – 22.09.2013. (jedan sat tjedno)

Od dana 22.09.2013. godine stečajni dužnik nema zaposlenih radnika.

2.3. U dosadašnjem tijeku postupka provedeni su postupci utvrđivanja stečajne mase, pripreme za unovčenje i unovčeni predmeti stečajne mase.

2.4. OSTALE AKTIVNOSTI

Stečajni dužnik je zaprimio poziv na podnošenje godišnjeg obračuna turističke članarine za 2015. godinu- Obrazac TZ, te dostavio dokaz da je navedeni obrazac izrađen i poslan nakon otvaranja stečajnog postupka, a prije pisanog poziva Porezne uprave. Stečajni dužnik je također zaprimio rješenje o porezu na tvrtku poreznog obveznika ARHIMAR PROJEKT d.o.o. za 2016. godinu u iznosu 1.000,00 kn, te je uputio obavijest o otvaranju stečajnog postupka i zamolbu za stavljanjem navedenog rješenja van snage. Grad Poreč je prihvatio našu zamolbu i ukinuo navedeno rješenje.

Tijekom stečajnog postupka knjiženi su nastali poslovni događaji, izrađen interni akt o pravilima sljednosti numeričkih brojeva računa, o poslovnom prostoru, oznaci poslovnog

prostora i operatera na naplatnom uređaju, te provedene druge radnje vezano uz obvezu fiskalizacije, zatim izrađena godišnja financijska izvješća, koji su i dostavljeni nadležnim državnim institucijama.

3. STEČAJNA MASA

3.1. PROMJENE NA STANJU STEČAJNE MASE

Na dan otvaranja stečajnog postupka sačinjen je popis predmeta stečajne mase i utvrđena potencijalna vrijednost imovine u iznosu od **7.561.326,69** kn. Imovinu stečajnog dužnika činile su nekretnine. Sve nekretnine su prodane i predane kupcima.

	STRUKTURA IMOVINE	POČETNA. VRIJEDNOST	UNOVČENA VRIJEDNOST
	Nekretnine:		
	Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč		
1.	1/1 dijela		
1.1.	k.č.br. 2081/21 oznake oranica površine 902 m2 upisane u z.k.ul.2577 k.o. Žbandaj	418.855,83	318.453,11
1.2.	k.č.br. 2081/22 oznake oranica površine 145 m2	58.571,74	
1.3.	k.č.br. 2081/15 oznake oranica površine 188 m2	75.941,29	
1.4.	k.č.br. 2081/16 oznake oranica površine 187 m2 upisane u z.k.ul. 1916 k.o. Žbandaj	75.537,35	
2.	1/1 dijela		
2.1.	k.č.br. 206/2 oznake oranica površine 1457 m2	631.141,58	160.785,40
2.2.	k.č.br. 206/21 oznake oranica površine 1455 m2	627.001,03	157.750,26
2.3.	k.č.br. 206/22 oznake oranica površine 1980 m2	853.238,52	214.309,63
2.4.	k.č.br. 206/23 oznake oranica površine 2257 m2 upisane u z.k.ul. 1216 k.o. Nova Vas	972.605,72	244.151,43
	Općinski sud u Puli-Pola Z. k. odjel Buje		
3.	1/2 dijela		
3.1.	k.č.br. 3175/4 oznake oranica površine 1236 m2 upisane u z.k.ul. 3575 k.o. Novigrad	627.170,54	282.853,08
3.2.	k.č.br. 3175/3 oznake oranica površine 1073 m2 upisane u z.k.ul. 3678 k.o. Novigrad	531.043,85	257.542,52
3.3.	k.č.br. 3173/2 oznake oranica površine 1183 m2 upisane u z.k.ul. 3678 k.o. Novigrad	606.586,33	175.689,36
3.4.	k.č.br. 3174/3 oznake vinograd površine 1260 m2 upisane u z.k.ul. 3677 k.o. Novigrad	627.117,47	289.800,66
3.5.	k.č.br. 3174/5 oznake vinograd površine 1322 m2 upisane u z.k.ul. 3577 k.o. Novigrad Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč	574.126,28	294.432,37
4.	k.č.br. 1342/1 kuća i dvorište površine 724m2 upisane u z.k.ul. 1963 k.o. Višnjan u 1/2 dijela ukupno 6 etažnih dijelova Ukupno	882.389,16 7.561.326,69	332.752,01 2.728.519,83

3.2. NEKRETNINE

3.2.1. K.O. ŽBANDAJ

	Imovina
1.	Nekretnine:
	Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč
	1/1 dijela
1.1.	k.č.br. 2081/21 oznake oranica površine 902 m2
	upisane u z.k.ul.2577 k.o. Žbandaj
1.2.	k.č.br. 2081/22 oznake oranica površine 145 m2
1.3.	k.č.br. 2081/15 oznake oranica površine 188 m2
	sada upisane u z.k.ul. 5625 k.o. Žbandaj
1.4.	k.č.br. 2081/16 oznake oranica površine 187 m2
	upisane u z.k.ul. 1916 k.o. Žbandaj

Zemljišno knjižni odjel Općinskog sud u Puli Stalna služba Poreč je dana 28.01.2016. godine izvršio teretni otpis dvije čestice i to k.č.br. 2081/22 i k.č.br. 2081/15 iz z.k.ul. 1916 k.o. Žbandaj i prijenos istih u z.k.ul. 5625 k.o. Žbandaj. Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 11. veljače 2016. godine stečajni upravitelj je podnio prijedlog za prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo i Trgovački sud u Rijeci je dana 06.05.2016. godine donio rješenje o prodaji. Dana 27. listopada 2016. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina. Razlučni vjerovnik je predložio provođenje vještačenja radi procjene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika upisanih u k.o. Nova Vas, što je sud i prihvatio, te zaključkom od 28. listopada 2016. godine odredio vještačenje i pozvao vjerovnika na uplatu predujma. Kako je razlučni vjerovnik odustao od vještačenja, to je sud donio zaključak o prodaji nekretnina stečajnog dužnika u k.o. Žbandaj. Zaključkom od 08.02.2018. godine Trgovački sud u Rijeci je odredio da će javnu prodaju nekretnina provesti FINA javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Nekretnine su se prodavale skupno – kao cjelina. Prva elektronička javna dražba počela je 28.06.2018. godine, a završila 18.09.2018. godine. Bila je neuspješna. Druga elektronička javna dražba počela je 19.09.2018. godine, a završila 11.12.2018. godine i bila je uspješna. Dana 03. siječnja 2019. godine doneseno je rješenje o dosudi navedenih nekretnina. Postignuta je cijena od 318.453,11 kn. Izrađen je i sudu dostavljen obračun troškova unovčenja nekretnine sukladno članku 254. Stečajnog zakona. Dana 12. ožujka 2019. godine sud je donio zaključak o primopredaji. Napravljen je račun i dostavljen kupcu, te izvršena primopredaja. Ročište za diobu kupovnine održano je 10.06.2019. godine. Sud je donio rješenje o namirenju, koje je i provedeno.

3.2.2. K.O. NOVA VAS

	Imovina
	Nekretnine:
	Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč
2.	1/1 dijela
2.1.	k.č.br. 206/2 oznake oranica površine 1457 m2

2.2.	k.č.br. 206/21 oznake oranica površine 1455 m2
2.3.	k.č.br. 206/22 oznake oranica površine 1980 m2
2.4.	k.č.br. 206/23 oznake oranica površine 2257 m2
	upisane u z.k.ul. 1216 k.o. Nova Vas

Trgovački sud u Rijeci je dana 17.05.2016. godine donio rješenje o prodaji navedenih nekretnina u stečajnom postupku. Dana 27. listopada 2016. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina. Razlučni vjerovnik je predložio provođenje vještačenja radi procjene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika upisanih u k.o. Nova Vas, što je sud i prihvatio, te zaključkom od 28. listopada 2016. godine odredio vještačenje i pozvao vjerovnika na uplatu predujma. Razlučni vjerovnike je odustao od vještačenja. Zaključkom od 15.12.2017. godine. Trgovački sud u Pazinu je odredio da će javnu prodaju nekretnina provesti FINA javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Nekretnine su se prodavale pojedinačno. Prva elektronička javna dražba počela je 09.01.2018. a završila 04.04.2018. godine. Bila je neuspješna. Druga elektronička javna dražba počela je 05.04.2018. godine, a završila 28.06.2018. godine. Bila je neuspješna. Treća elektronička javna dražba počela je 29.06.2018. godine, završila 19.09.2018. godine. Bila je uspješna i sve četiri nekretnine su prodane. Dana 02. studenog sud je donio zaključak o predaji nekretnina u posjed što je i izvršeno, te su napravljeni i kupcu predani računi za kupljene nekretnine. Ročišta za diobu kupovnine održana su 19.03.2019. godine. Sud je donio četiri rješenja o namirenju, koja su i provedena.

3.2.3. K.O. NOVIGRAD

	Imovina	
	Nekretnine:	
	Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Buje	
3.	1/2 dijela	
3.1.	k.č.br. 3175/4 oznake oranica površine 1236 m2	
	upisane u z.k.ul. 3575 k.o. Novigrad	
3.2.	k.č.br. 3175/3 oznake oranica površine 1073 m2	
3.3.	k.č.br. 3173/2 oznake oranica površine 1183 m2	
	upisane u z.k.ul. 3678 k.o. Novigrad	
3.4.	k.č.br. 3174/3 oznake vinograd površine 1260 m2	
	upisane u z.k.ul. 3677 k.o. Novigrad	
3.5.	k.č.br. 3174/5 oznake vinograd površine 1322 m2	
	upisane u z.k.ul. 3577 k.o. Novigrad	
	ukupno	

Vlasnik drugog suvlasničkog dijela od ½ je GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju. Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 11. veljače 2016. godine stečajni upravitelj je stečajnom upravitelju GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju podnio prijedlog za zajedničko unovčenje nekretnina u suvlasništvu, a on je navedeni prijedlog podržao i stečajnom sucu u navedenom stečajnom postupku koji se nad stečajnim dužnikom GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju pred Trgovačkim sudom u Pazinu vodi pod brojem St-

59/2011 predložio donošenje zaključka o prodaji u kojem bi se uvažio naš prijedlog. Kako je ipak utvrđeno da ne postoji mogućnost zajedničke prodaje suvlasničkih dijelova nekretnine u vlasništvu dva stečajna dužnika, to je stečajna upraviteljica predložila prodaju neretnina u stečajnom postupku, a na zahtjev suda dostavila i izvornike vlasničkih listova za navedene nekretnine. Trgovački sud u Rijeci je donio rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika u k.o. Novigrad u stečajnom postupku. Suvlasnik nekretnina GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju dostavio je elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina uz dopis o potrebi koordinacije aktivnosti kako bi se prodaja oba suvlasnička dijela provodila pred FINA u istom terminu, što je i prihvaćeno. Ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnina u k.o. Novigrad održano je 08.02.2018. godine. Zaključkom od 08.02.2018. godine Trgovački sud u Rijeci je odredio da će javnu prodaju nekretnina provesti FINA javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Nekretnine su se prodavale pojedinačno. Prva elektronička javna dražba počela je 28.06.2018. godine, a završila 18.09.2018. godine. Bila je neuspješna. Druga elektronička javna dražba počela je 19.09.2018. godine, a završila 11.12.2018. godine i bila je uspješna. Dana 03. siječnja 2019. godine donesena su rješenja o dosudi navedenih nekretnina. Izrađen je i sudu dostavljen obračun troškova unovčenja nekretnine sukladno članku 254. Stečajnog zakona. Dana 12. ožujka 2019. sud je donio zaključak o predaji nekretnina u posjed što je i izvršeno, te su napravljeni i kupcima predani računi za kupljene nekretnine. Utvrđeno je da nekretnine oznake 3.1, 3.2, 3.4 i 3.5 podliježu obvezi plaćanja PDV, a kako se kupac predmetnih nekretnina ne nalazi u sustavu PDV to je došlo do stvaranja porezne obveze plaćanja poreza na dodanu vrijednost. Porez je plaćen u zakonskom roku, i posebno iskazan u obračunu troškova, sukladno odredbama Stečajnog zakona. Ročište za podjelu kupovnine održano je 10.06.2019. godine. Sud je donio pet rješenja o namirenju koja su i provedena.

3.2.4. K.O. VIŠNJAN

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč i to k.č.br. 1342/1 kuća i dvorište površine 724m² upisane u z.k.ul. 1963 k.o. Višnjani u 1/2 dijela

4.1.	1. Suvlasnički dio: 54/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prizemlja zgrade, površine 53,76 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "A", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "A1" u naravi dio dvorišta i "A2" u naravi parkiralište.	
4.2.	2. Suvlasnički dio: 51/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prizemlja zgrade, površine 50,57 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade 50,57 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "B", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "B1" u naravi dio dvorišta i "B2" u naravi parkiralište.	
4.3.	3. Suvlasnički dio: 91/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prvog kata zgrade, površine u dijelu prvog kata zgrade, površine 91,50 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "C", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "C1"	

	u naravi dio dvorišta i "C2" u naravi parkiralište.	
4.4.	5. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 7,05 m2, u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "F".	
4.5.	7. Suvlasnički dio: 5/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 5,10 m2, u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "H".	
4.6.	8. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 7,30 m2, u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "I".	

Skupština za donošenje odluke o načinu i uvjetima korištenja i prodaje navedenih nekretnina u suvlasničkom dijelu stečajnog dužnika od ½ dijela održana je 12.09.2018. godine.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 12. rujna 2018. godine stečajna upraviteljica je dana 10.10.2018. godine sklopila ugovor o kupoprodaji nekretnina s društvom GEOSTUDIO d.o.o. Poreč. Kupovina je plaćena 08.11.2018. godine, te je izdana Potvrda o isplati, izvršena primopredaja, izdani računi i izvršen prijenos režijskih troškova nekretnina na novog vlasnika.

3.2.5. OSTALE NEKRETNINE

3.2.5.1. Pitanje k.č.br. 216/8 K.O. Nova Vas

Tijekom postupka utvrđeno je da stečajni dužnik dolazi upisan kao vlasnik k.č.br 216/8 k.o. Nova Vas (prilog 1). Na listu C- teretovnica dolaze dva upisa

3.

Zaprimljeno 02.03.2011. broj Z-1081/11

Na temelju Prijedloga za izvlaštenje od 21.02.2011. godine zabilježuje se izvlaštenje radi izgradnje prometnice sa oborinskom odvodnjom u radnoj zoni "Kukci" i to na k.č.broj 216/18 upisane u A.

4.

4.1 Zaprimljeno 27.01.2012. broj Z-516/12

Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 22. prosinca 2011., uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja dijela sanitarne kanalizacijske mreže Kukci-Nova Vas po rubnom dijelu katastarske čestice k.č.broj 216/18 upisanoj u A, u širini od 4 metra, kao vlasništvo ARHIMAR PROJEKT d.o.o., Poreč (OIB: 93111903373) u korist: **USLUGA POREČ D.O.O. , OIB: 31073587765, POREČ, MLINSKA 1**

Raniji zakonski zastupnik navodi da je nekretnina u potpunosti izvlaštena i obeštećenje isplaćeno. Stečajna upraviteljica se obratila Službi za imovinsko pravne poslove Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, a potom i Županijskoj upravi za ceste Istarske županije (kao predlagatelju izvlaštenja). Iz dostavljene dokumentacije; Rješenje Ureda državne uprave u Istarskoj županiji Služba za imovinsko pravne poslove, Pododsjek za imovinsko pravne poslove, Ispostava Poreč od 18.05.2011. godine koje je postalo pravomoćno 25.05.2011. godine i Potvrde o izvršenoj transakciji od 03.06.2011. godine utvrđeno je da je predmetna nekretnina u potpunosti izvlaštena i naknada isplaćena.

3.2.5.2. legalizacija zgrade izgrađene na k.č.br. 1541/8 k.o. Višnjan

Stečajna upraviteljica je zaprimila Rješenje o izvedenom stanju kojim je ozakonjena završena, slobodno stojeća, zahtjevna zgrada stambene namjene izgrađena na k.č.br. 1541/8 k.o. Višnjan i o tome obavijestila vlasnike posebnih dijelova zgrade. Po primitku rješenja s kaluzulom pravomoćnosti cijeli predmet je predan upravitelju zgrade na daljnje postupanje

3.2.5.3. podrumski prostori u k.o. VABRIGA

Utvrđeno je da stečajni dužnik dolazi upisan na

k.č.br. 515/1 k.o. Vabriga kao suvlasnik na suvlasnički dio od 32/272 dijela etažno vlasništvo (E-6) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa podrumskim prostorom, površine 36,60 m², u planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio „G“ i to u 234/544 dijela,

k.č.br. 515/6 k.o. Vabriga kao suvlasnik na suvlasnički dio od 32/272 dijela etažno vlasništvo (E-6) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa podrumskim prostorom, površine 36,60 m², u planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio „G“ i to u 249/544 dijela.

k.č.br. 515/10 k.o. Vabriga kao suvlasnik na suvlasnički dio od 32/272 dijela etažno vlasništvo (E-6) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa podrumskim prostorom, površine 36,22 m², u planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio „G“ i to u 19/72 dijela,

Navedeni prostori su prodani i naplaćeni ugovorima o prodaji u kojima je predmet prodaje bilo: ugovoreni postotak dijela zgrade zajedno s razmjernim dijelom zemljišta ispod zgrade i zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi. Dio je specificiran kao određeni stan, podrumski prostor i parkiralište. U ugovorima se navodi površina i oznaka svakog pojedinog spremišta (dok se hodnik smatra zajedničkim prostorom) (ugovori, predugovori, računi i ostala dokumentacija) No, prilikom etažiranja podrumski prostor etažira se kao jedan etažni dio čija površina obuhvaća i površinu hodnika. Tako dolazi do situacije da je površina prodanih spremišta manja od tako utvrđene površine podruma kao posebnog etažnog dijela i pojavljuje se „višak“ kvadrata koji vlasnički ostaje na prodavateljima GORAN INŽENJERING d.o.o. i ARHIMAR PROJEKT d.o.o. (rješenje Z-861/03 , dijelovi plana etažnih dijelova), Osim toga dolazi i do krivog obračuna i upisa suvlasničkih dijelova podruma na kupce, jer se kvadrati spremišta utvrđeni ugovorom ne preračunavaju u suvlasničke udjele podruma kao posebnog etažnog dijela (npr. površina podruma 36,60, kupljeno spremište A1 ima površinu 4,80 m² što znači 48/366 dijela ili 13,11%, već se površina podrumskih spremišta stavlja u omjer s površinom čitave zgrade i tako se dobija 10/544 dijela odnosno samo 1,84% vlasništva, te se ponovo sav „višak“ ostavlja u vlasništvu prodavatelja, odnosno stečajnog dužnika,

Sva spremišta su u posjedu kupaca sukladno oznakama i kvadraturi navedenih u ugovorima o prodaji. U poslovnim knjigama nema iskazanih potraživanja za navedene nekretnine. Raniji zakonski zastupnik stečajnog dužnika dostavio je pisanu izjavu u kojoj je iskazao da su iskazani suvlasnički udjeli stečajnog dužnika na podrumskom dijelu nekretnina posljedica grešaka do kojih je došlo prilikom etažiranja i uknjižbe. Izrada novog etažnog elaborata bila bi skupa i, uzimajući u obzir sadašnji broj vlasnika /suvlasnika podruma, objektivno neizvediva. Stečajna upraviteljica predlaže da se odobri izdavanje tabularne isprave svakom

pojedinom kupcu kojim će se sadašnji suvlasnički dio podrumskih prostorija uskladiti sa sklopljenim i plaćenim ugovorima. Skupština vjerovnika održana 12.09.2018. godine donijela je odluku o odobravanju izdavanja tabularnih isprava vlasnicima suvlasničkih dijelova spremišta u podrumskim prostorima nekretnina sagrađenih na k.č.br. 515/1, 515/6 i 515/10 k.o. Vabriga sukladno sklopljenim i plaćenim ugovorima o prodaji stanova, podrumskih prostorija i parkirališnih mjesta.

3.3.. POSTUPAK NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA k.č.br. 216/21 i 216/22

3.3.1.. k.o. Nova Vas 2016

Istarska županije je putem Upravnog odjela za poljoprivredu šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodoprivredu podnijela zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u k.o. Nova Vas, za koje će predložiti izvlaštenje radi izgradnje sustava navodnjavanja pilot projekt Červar Porat-Bašarinka. Povodom navedenog zahtjeva Ured državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove, Ispostava Poreč je 24.08.2016. godine održao je usmenu raspravu radi određivanja vještačenja ili procjene nekretnina, a potom donio rješenje od 12.09.2016. godine o usvajanju navedenog prijedloga i provođenju vještačenja od strane više vještaka /procjenitelja odgovarajućih struka. Nalaz i mišljenje vještaka dostavljen je stečajnoj upraviteljici uz dopis od 22.11.2016. godine. Predmetnim Procjembenim elaboratom procjene umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine sa svrhom određivanja visine naknade za ustanovljavanje služnosti preko dijela zemljišta radi izgradnje sustava navodnjavanja, pilot projekt Červar Porat-Bašarinka lokacija naselje Kukci kod Poreča utvrđeno je slijedeće

nekretnina	vrijednost	naknada
k.č.br. 216/22 k.o. Nova Vas	871.200,00 kn	297.000,00 kn
k.č.br. 216/21 k.o. Nova Vas	640.200,00kn	300,00 kn

Dana 18.07.2018. godine održano je ročište vezano za provođenje postupka nepotpunog izvlaštenja i utvrđivanje iznosa. Dana 17.09.2018. godine doneseno je rješenje o nepotpunom izvlaštenju nekretnina stečajnog dužnika i to k.č.br. 216/21 i 216/22 k.o. Nova Vas i utvrđena naknada. Na rješenje nije uložena žalba. Dana 22.11.2018. godine stečajniom dužniku je izvršena uplata naknade za izvlaštenje, čime su stvoreni uvjeti za uknjižbu stvarne služnosti.

Kupac navedenih nekretnina postavio je zahtjev sudu za dodjelom dijela primljene isplate, na što se stečajna upraviteljica pisano očitovala, a sud se oglasio nenadležnim za rješavanje takvog zahtjeva i novog vlasnika uputio da se obrati stečajnoj upraviteljici, odnosno pokrene parnicu. Sukladno navedenom izvršena je rezervacija sredstava koja će biti položena u sudski depozit.

3.3.2. k.o. Nova Vas 2018

Zaprimili smo obavijest Ureda državne uprave u Istarskoj županiji Služba za imovinska poslove Ispostava Poreč od 19.10. 2018. godine o prijedlogu HEPO- Operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb kojim prijedlogom je zatraženo da se prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje provede osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina koje će biti predmetom izvlaštenja radi građenja građevina infrastrukturne namjenbe, energetskog

sustava-građenje transformatorska stanice i građenje srednjenaponskog podzemnog voda za priključak na srednjenaponsku mrežu i građenje niskonaponskog NN raspjela. među navedenim nekretninama nalazi se i k.č.br. 216/22 k.o. Nova Vas. Obavijest je dostavljena kupcu navedene nekretnine.

3.4. POTRAŽIVANJA

Stečajni dužnik u poslovnim knjigama iskazivao je potraživanja od kupaca za prodana dobra i usluge, no radilo se o potraživanjima prema društvima koja su u stečaju (BOJOPLAST i GORAN INŽENJERING), s time da je prema društvu GORAN INŽENJERING iskazana i obveza s temelja primljenog zajma, te je izvršen prijeboj. Potraživanja su bila prijavljena u stečajnim postupcima. Iskazano je i potraživanje prema fizičkoj osobi (Slaviša Janković) no isto je bilo iz 2008. godine, i u dokumentaciji društva nije nađena dokumentacija vezano uz nastanak obveze, niti podaci o kupcu. Naplata iskazanih potraživanja se nije ni očekivala.

4. OBVEZE

Potencijalne obveze dužnika iznosile su 19.960.332,35 kn. Stečajni upravitelj sastavio je popis svih tražbina radnika i prijašnjih dužnikovih radnika dospjelih do otvaranja stečajnoga postupka iskazanih u bruto iznosu i neto iznosu. Utvrđeno je da jedan radnik ima potraživanje i to za neisplaćene plaće u neto iznosu (dohodak), budući su doprinosi uredno izmireni. Radniku je predložena na potpis prijava njegove tražbine koju je on i potpisao. Kako je radnik bio osoba ovlaštena za zastupanje stečajnog dužnika, to je navedena tražbina razvrstana u I viši isplatni red u ukupnom iznosu od 4.112,89 kn. Ukupni iznos tražbina koje imaju status I višeg isplatnog reda iznosi 4.112,89 kn.

U stečajnom postupku tražbine je prijavilo ukupno tri vjerovnika (izuzev radnika), s ukupno prijavljenim iznosom od 16.588.095,34 kn od čega je od strane stečajnog upravitelja 16.587.737,52 kn priznato kao tražbina drugog višeg isplatnog reda, a 357,82 kn osporeno. Za osporeni iznos nije bilo parnice.

Dva vjerovnika s pravom odvojenog namirenja poslalo je obavijest o razlučnom pravu od ukupno 16.502.697,93 kn i to RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. u iznosu 12.393.974,50 kn a H-ABDUCCO d.o.o. u iznosu od 4.108.723,43 kn. H-ABDUCCO d.o.o. je prijavilo isti iznos kao stečajnu tražbinu i tražbinu s pravom odvojenog namirenja, a RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. je iznos od 85.039,59 kn prijavila samo kao stečajni vjerovnik. Na temelju prijave i obavijesti proizlazi da prijave tražbina u stečajnom postupku koje nisu istovremeno osigurane pravom odvojenog namirenja iznose ukupno samo 89.510,30 kn, od čega je 357,82 kn osporeno. Tražbina za koje je samo poslana obavijest o razlučnom pravu nije bilo. Uvidom u poslovne zemljišne knjige utvrđeno je postojanje prava odvojenog namirenja u korist BOŠNJAK JOSIP za iznos od 2.897.228,05 kn (kunska protuvrijednost četrstosedahtisućačetrdeset osam eura, prema srednjem tečaju HNB na dan zaključenja ugovora odnosno 26. rujna 2008. godine).

Stavka neprijavljene obveze po poslovnim knjigama stečajnog dužnika iznosila je 240.445,21 kn. Nijedan vjerovnik nije prijavio izlučno pravo. Ukupne obveze stečajnog dužnika iznosile su konačno 19.957.442,43 kn od čega su namirene obveze stečajne mase u iznosu 329.392,55 kn i razlučni vjerovnici u iznosu 1.884.429,30 kn. Nakon formiranja sudskog depozita do

okončanja postupka vezano uz postavljeni zahtjev novog vlasnika na naknadu za izvlaštenje nekretnina u k.o. Nova Vas i rezervacije sredstava za troškove arhiviranja kao i druge obveze stečajne mase do zaključenja stečajnog postupka i brisanja društva iz sudskog registra utvrđeno je da su se stekli uvjeti za provođenje završne diobe u iznosu od 181.875,89 kn. Navedenim sredstvima namirile bi se tražbine I višeg isplatnog reda u 100% nom iznosu od 4.112,89 kn, te tražbine II višeg isplatnog reda u postotku od 1,209 % nenamirenih tražbina, što iznosi 177.763,00 kn, a prema diobnom popisu koji čini prilog 9-1 i 9-2 završnog računa

Stečajni upravitelj

Vlasta Majstorović