

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 20.siječnja 2022.

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, a predat će se kupcu nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno.

**II Imovina i obveze stečajnog dužnika**

**2.1. Nekretnine**

Nekretnine koje čine stečajnu masu radi kojih je i pokrenut nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe, izgrađene su 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.

Nastavno se iznosi sadržaj upisa iz lista B (vlastovnice), kao

Etaža	Suvl.dio	OPIS	Upisi koji vrijedi za sve udjele u B listu	Upisi u C listu koji vrijede za sve udjele
			1.1. Z-12552/13 od 19.09.13., na temelju Ovr-3903/13 zabilježba pokretanja ovršnog postupka na prijedlog BKS Bank AG Austrija 1.2. Z-14137/13 od 10.09.13., zabilježba ovrhe utvrđivanjem vrijednosti, prodaja i namirenje ovrhovoditelja	1.1. Z-1/09 od 19.10.2010., prijenos upisa Z-7874/09 od 30.04.09. glavne hipoteke na temelju Sporazuma o osig.za najviši iznos od 1.068.600,00 EUR uvećano za troškove, kamate 1.2. Z-6176/21 od 22.02.2021. ustupanje zal.prava, ugovor o prodaji i prijenosu tražbine za korist RONIN AGENCY j.d.o.o., OIB: 10373168169, Hreljin 22B 2.1. Z-9340/12 od 19.06.2012.Na temelju rješenja o osig. Ovr-3261/11 uknjižuje se pravo zaloga radi naplate novč.tražbine u uk.iznosu od 203.030,04 kn, za korist RH, MF Porezna uprava PU Rijeka
E-1	117/1000	Prostor P1 bez namjene, u prizemlju, koji se sastoji od prostorije A, prostorije B i prostorije C, ukupne površine 83,73 m2 (na tlocrtu označen sivom bojom)		
E-2	19/1000	Garaža G1, u prizemlju ukupne površine 18,24 m2 (označena oker bojom)		
E-3	21/1000	Garaža G2, u prizemlju, ukupne površine 19,36 m2 (označena smeđom bojom)		
E-4	19/1000	Garaža G3, u prizemlju, ukupne površine 18,04 m2 (označena zelenom bojom)		
E-5	103/1000	Stan S1, na I katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s DB, kupaone, dvije sobe i balkona, ukupne površine 69,54 m2, kojem pripada sporedni dio: - Spremište S2, u prizemlju, površine 6,36 m2 (sve označeno crvenom bojom)		
E-6	214/1000	Stan S2 na I katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s DB, kupaone, sobe i balkona, ukupne površine 43,27 m2, kojem pripadaju kao sporedni dijelovi: - Spremište S3, u prizemlju, površine 6,31 m2 - Spremište S7, u prizemlju, površine 15,13 m2 - Spremište S8, u prizemlju, površine 18,38 m2 - Tavanski prostor T1, u potkrovlju, površine 125,3 m2 - Tavanski prostor T2, u potkrovlju, površine 122,63 m2 (sve označeno plavom bojom)		
E-7	167/1000	Stan S3, na I katu, koji se sastoji od hodnika, WC-a, kuhinje s DB, predsoblja, kupaone, 3 sobe i balkona, ukupne površine 115,47 m2, kojem kao sporedni dijelovi pripada: - Spremište S6, u prizemlju, površine 7,83 m2 (sve označeno maslinastom bojom)		
E-8	103/1000	Stan S4, na II.katu, koji se sastoji od : hodnika, kuhinje s DB, kupaone, dvije sobe i balkona, ukupne površine 69,54 m2, kojem pripada kao sporedni dio: - Spremište S5, u prizemlju, površine 6,98 m2 (sve označeno žutom bojom)		
E-9	66/1000	Stan S5, na II.katu, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje s DB, sobe i balkona, ukupne površine 43,27 m2, kojem pripada kao sporedni dio: - Spremište S4, u prizemlju, površine 6,28 m2 (sve označeno tirkiznom bojom)		
E-10	171/1000	Stan S6, na II. Katu, koji se sastoji od hodnika, WC-a, kuhinje s DB, predsoblja, tri sobe, kupaonice i balkona, ukupne površine 117,65 m2, kojem kao sporedni dio pripada: - Spremište S1, u prizemlju, površine 7,75 m2 (sve označena na tlocrtu lila bojom)		

#### 2.1.1. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina

Utvrđivanje vrijednosti imovine izvršeno po Elaboratu br. 287-12-15 Nevena Čačića, struč.spec.ing.aedif., stalnog sudskog vještaka iz Škrbljeva.

Vještačkim nalazom se konstatira da je za postojeći objekat izdana pravomoćna građevna dozvola, klasa: UP/I 361-03/05-01/00718 od 24.srpnja 2007. koju je izdala Služba za prostorno uređenje PGŽ.

Dalje se navodi da izgrađeni objekt posjeduje Uvjerenje o uporabi građevine, klasa: 361-03/10-06/67 od 21.prosinca 2010.godine, izdanu od Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Rijeke,.

Navodi da je u razmatranju imao ovjereni etažni elaborat, na koji je nadležno tijelo izdalo potvrdu o samostalnim uporabnim cjelinama.

Međutim, da Etažni elaborat nije proveden pri zemljišnoknjižnom odjelu suda, pa se u postupku procjene nekretnine, zgrada promatra i procjenjuje kao cjelina, a ne na razini pojedinačnih uporabnih cjelina.

Procjena nekretnina da je izvršena kombiniranom metodom, usporedbom prodajnih cijena nekretnina i troškovnom metodom, pa je tako procjena zemljišta izvršena usporednom metodom a procjena nekretnine troškovnom.

*Sveukupna procijenjena vrijednost imovine stečajnog dužnika*

K.Č.	Korisna površina	EUR/m2	Ukupno EUR	HRK/m2	Ukupno HRK
1559/1	794,29	1.183,80	940.280,50	8.917,09	7.082.755,42

*Napomena: 1 EUR = 7,5326*

#### 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 20.01.2022.godine, stanje transakcijskog računa jest 0,00 kn.

### 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 isplatnog 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

Ovršni postupak pokrenut po prijedlogu ovrhovoditelja BKS Bank AG Glavna Podružnica Hrvatska d.d., Rijeka, Mljekarski trg 3, dana 10.09.2013.g., radi ovrhe na nekretninama.

Ročište za dražbu održano 31.08.2017.godine i 10.04.2018.godine, da bi ovršni sud nakon održanog ročišta rješenjem odredio zastoj postupka.

Stečajni upravitelj, odmah po održanom izvještajnom ročištu podnio podnesak o subjektivnoj preinaci i predložio nastavak postupka.

Podnio požurnicu s prijedlogom da se zakaže ročište.

Na II javnoj dražbi za prodaju, održanoj 22.12.2021.godine, prodate nekretnine koje čine imovinu Stečajne mase iza NIDUS d.o.o. u stečaju, kupcu, RONIN AGEMCY j.d.o.o. Hreljin, za izlicitirani iznos od 5.000.000,00 kn.

Kupac, na vlastiti zahtjev oslobođen plaćanja kupovnine jer njegova tražbina znatno nadilazi izlicitirani iznos kupoprodajne cijene.

## **V Prijedlog naknadne diobe.**

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

a/ nagrada stečajnom upravitelju: Sukladno Rješenju VSRH, Rev.895/2020, u troškovima postupka stečajni upr.neće prikazati trošak nagrade

b/ izdaci stečajnog upravitelja:

-	poštanski troškovi	kn	30,00
	Ukupno	kn	

c/ predvidivi troškovi:

-	poštanski troškovi	kn	60,00
	Ukupno troškovi b+c	kn	90,00

Sveukupno troškovi stečajnog postupka	kn	90,00
---------------------------------------	----	-------

### **5.2. Obveze stečajne mase, čl.156.SZ**

a/ Nastali troškovi do izvještajnog ročišta:

-	poštanski troškovi	kn	30,00
-	troškovi knjigovodstva ENDITRADE d.o.o. (1250 x3)	kn	3.750,00
	Ukupno do sad nastali troškovi	kn	3.780,00

b/ Predvidivi troškovi:

-	bankarske usluge, otv.i zatvaranje računa te vođenja prometa	kn	500,00
-	poštanski troškovi	kn	60,00
-	ugovoreni troškovi knjigovođe (početna i završna bilanca, knjigovodstvene evidencije tijekom trajanja stečaja) u btto iznosu od	kn	7.500,00
=====			
	Ukupno predvidivi troškovi	kn	8.060,00
	Sveukupno obveze stečajne mase	kn	11.840,00

## **VI Prijedlog odluka:**

1. Prihvća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima;
2. Prihvćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;

**Stečajni upravitelj:**

**Privitak:**

- Zapisnik s II javne dražbe za prodaju
- Rješenje o dosudi