

## **Izvješće stečajnog upravitelja o provedenoj naknadnoj diobi stečajne mase**

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 15 St-911/2016

Dužnik: Stečajna masa iza GRADITELJ d.d. Čavle, Vrh Čavje 9,

MBS 040383157 - OIB 44907994899

### **I. Nastavak postupka radi naknadne diobe**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.12.2012. zaključen je stečajni postupak nad dužnikom Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.05.2015. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase dužnika Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9. Rješenje o nastavku postupka objavljeno je 03.09.2015. na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Rijeci. Postupak se sada vodi pod brojem 15 St-911/2016.

Dana 07.12.2017. u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci (registarski uložak MBS 040383157) upisana je Stečajna masa iza Graditelj, dioničko društvo u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9, a stečajnoj masi dodijeljen je OIB 44907994899.

### **II. Skupštine vjerovnika**

Tijekom stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase održane su četiri Skupštine vjerovnika i to 06.09.2019, 15.02.2022, 18.10.2022. i 31.01.2024. Na tim skupštinama vjerovnici su donijeli više odluka, a među ostalim odluke o načinu i uvjetima unovčenja stečajne mase.

### **III. Stečajna masa**

-Stečajnu masu dužnika činila je nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 ukupne površine 4.668 m<sup>2</sup>, z.k.ul. 237, k.o. Mihotići (ranije k.č. br. 818/1 k.o. Perenići) na adresi Matulji, Put Brdo 2.

Navedena nekretnina se u naravi sastoji od većeg stambenog objekta s više suvlasnika te nekoliko manjih objekata kao i okolnog zemljišta.

Budući dio objekata nije bio legaliziran, a postojao je nesklad između podataka evidentiranih u zemljišnim knjigama i katastru, angažirana je odvjetnica, te inženjeri geodezije i arhitekti.

Održano je više sastanaka na kojima su upisani suvlasnici većeg stambenog objekta i njihovi punomoćnici, kao i osobe koje žive u manjim objektima a nisu upisani vlasnici u zemljišnoj knjizi kao i njihovi punomoćnici, iznosili prijedloge parcelacije zgrada sa pripadajućom okućnicom kao i prilaznog puta uzimajući u obzir stvarno stanje na trenu.

U listopadu 2021. sačinjen je prijedlog geodetskog elaborata za diobu katastarske čestice, evidentiranje, brisanje odnosno promjenu podataka o zgradama i drugim građevinama te evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica.

Konzultacije i usuglašavanje stavova oko prijedloga geodetskog elaborata su trajali izuzetno dugo. Nakon više pokušaja, tek 04.08.2022. geodetski elaborat su potpisali svi suvlasnici odnosno suglasili su se s predloženom parcelacijom zemljišta, nakon čega je geodetski elaborat dostavljen na daljnju provedbu.

Dana 28.11.2022. je Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija izdao POTVRDU kojom je geodetski elaborat potvrđen. Odmah po primitku potvrde podnesen je zahtjev za provođenjem elaborata u katastarskom operatu koji je, kao i u zemljišnim knjigama proveden zaključno sa 14.03.2023.

Ugovor o uređenju međusobnih odnosa suvlasnika i razvrgnuću suvlasničke zajednice sklopljen je 20.04.2023., a prijedlog uknjižbe prava vlasništva temeljem tog ugovora predan je na provedbu Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija (Z-16831/2023).

Na temelju navedenog prijedloga doneseno je rješenje 20.09.2023. te su time stvorene pretpostavke da se, uz već unovčene, sve katastarske čestice iz k.o. Mihotići u vlasništvu stečajne mase mogu izložiti prodaji.

-Stečajni dužnik je bio vlasnik i nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 320102, Rukavac Gornji, z.k.ul. 588, k.č. 1257/1 pašnjak površine 3969 m<sup>2</sup>.

#### **IV. Unovčenje stečajne mase**

-Sa Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 sklopljen je 24.10.2019. Ugovor o kupoprodaji nekretnine i to 61/775 suvlasničkog dijela posebnog dijela i to etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji u naravi čini STAN U PRIZEMLJU ZGRADE koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice ukupne površine 25,81 m<sup>2</sup>, a koje etažno vlasništvo E-12 predstavlja posebni dio nekretnine opisane kao k.č. 466 KOD KUĆE ukupne površine 4668 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 237 u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići.

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika, naknadno su sklopljena tri aneksa tom ugovoru. Prema Aneksu 3 ugovoru o kupoprodaji nekretnine Pero Orešković je bio u obvezi podmiriti kupoprodajnu cijenu od 11.408,00 EUR-a odnosno 85.953,73 kune (po tečaju 1 EUR jednako 7,5345 kuna) što je i učinio zaključno sa 11.11.2022.

-sa Ivom Ribić, OIB 80131560171 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao Ivi Ribić nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to 9. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-9), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 3. po cijeni od 861,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Ive Ribić u P-114/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

-sa Marijom Savinovski, OIB 63320220196 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao Mariji Savinovski nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to 10. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-10), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 6. po cijeni od 832,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Marije Savinovski u P-113/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

-sa Fadil Brzika, OIB 71490913731 sklopljen je 09.10.2019. ugovor prema kojem je stečajni dužnik prodao Fadil Brzika nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br.2. površine 14,11 m<sup>2</sup> po cijeni od 60,00 EUR po m<sup>2</sup> odnosno za ukupno 847,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Kupci nekretnina Iva Ribić, Marija Savinovska i Fadil Brzika su sve preuzete obveze ispunili.

-sa Mladenom Babićem, OIB 31963750285 sklopljen je 21.06.2022. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Mladenu Babiću suvlasnički dio etaže E-12 opisane kao nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k. o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m<sup>2</sup> i to:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, Suvlasnički dio etaže od 330/775 koji u naravi čini poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od tri prostorije, dva hodnika, spremišta i WC-a ukupne površine 115,87 m<sup>2</sup> za iznos od 51.214,54 EUR (442,00 EUR po m<sup>2</sup>) odnosno 385.120,39 kuna koliko je kupac i uplatio zaključno sa 26.09.2022.

-sa Ivicom Ljubićem, OIB 35316015147 sklopljen je 27.03.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Ivici Ljubiću nekretninu oznake k.č.br. 1257/1 pašnjak površine 3969 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u z.k.ul. 588 k.o. Rukavac Gornji za iznos od 22.100,00 EUR koji iznos je kupac uplatio 05.04. i 11.04.2023.

-sa Barbarom Hegeduš, OIB 70835473565 sklopljen je 06.04.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Barbari Hegeduš 336/775 posebnog dijela nekretnine etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 466 KOD KUĆE upisane u z.k.ul. 237, k.o. 337170 k.o. Mihotići kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, koju nekretninu u naravi čine prostorije u prizemlju zgrade u Matuljima, Put brdo 2A, a sastoji se od dvije sobe, dva hodnika, sanitarnog čvora i ostave, ukupne površine 118,11 m<sup>2</sup> za iznos od 38.232,21 EUR (323,70 EUR po m<sup>2</sup>). Kupac je zaključno sa 22.09.2023. uplatio cjelokupni iznos ugovorene cijene.

-sa Robertom Francetić, OIB 35286998825 je dana 17.03.2023. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju ( Ugovor o kupoprodaji nekretnine je od 04.05.2004.) je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 14.096,25 eura, te se rok uplate produžuje do 18.06.2023. a nakon toga do 18.10.2023.

-sa Veselkom Jovanović, OIB 38423541686 je dana 17.03.2023. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju ( Ugovor o kupoprodaji nekretnine je od 30.06.2004.) je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 17.379,72 eura, te se rok uplate produžuje do 18.06.2023. te nakon toga do 18.10.2023.

Budući je 20.09.2023. Općinski sud u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija donio rješenje na temelju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa suvlasnika i razvrgnuću suvlasničke zajednice od 20.04.2023., stvorene su pretpostavke da se Robertu Francetiću i Veselku Jovanoviću, nakon što stečajnoj masi uplate dužni iznos, nekretnine prenesu u punopravno vlasništvo. Isto se odnosi i na Iliju Pejića.

Veselko Jovanović je 17.379,72 EUR uplatio 06.10.2023. a Roberto Francetić iznos od 14.096,25 EUR dana 10.10.2023. S navedenim osobama su nakon toga sklopljeni Aneksi ugovora o kupoprodaji nekretnina radi prijenosa vlasništva.

Roberto Francetić je postao vlasnik ½ suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. 466/3, Put Brdo, dvorište, kuća, ukupne površine 271 m<sup>2</sup> upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižno odjel Opatija, u zk.ul. 974, k.o. 337170 Mihotići.

Veselko Jovanović je postao vlasnik ½ suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. 466/3, Mihotići, Put Brdo, dvorište, kuća ukupne površine 271 m<sup>2</sup> upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zk.ul. 974, k.o. 337170 Mihotići.

-sa Ilijom Pajić, OIB 70714441786 je 13.11.2023. sklopljen Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine temeljem kojeg je istom dopušteno da izvrši na svoje ime prijenos ½ suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. 466/2, Put Brdo, dvorište, kuća ukupne površine 193 m<sup>2</sup> upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zk.ul. 975, k.o. 337170 Mihotići.

Prethodno i to 24.10.2023. je Ilija Pejić u korist transakcijskog računa stečajne mase uplatio 8.239,43 EUR na ime preostalog dijela kupoprodajne cijene definirane Ugovorom o kupoprodaji nekretnine koji je bio sklopljen 05.12.2002. i pristao na povlačenje tužbe u parničnom postupku koji se vodio kod Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem P-1450/2008 sada P-620/2023.

-sa Veselkom Jovanović, OIB 38423541686 sklopljen je 05.12.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine oznake k.č. 466/4, Put Brdo, dvorište, spremište, ukupne površine 148 m<sup>2</sup> upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zk.ul. 976, k.o. 337170 Mihotići. Istog dana kupac je uplatio ugovoreni iznos od 7.479,92 EUR, odnosno 50,54 EUR po m<sup>2</sup> sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 15.02.2022. o načinu i uvjetima prodaje pomoćnih objekata - spremišta.

-Sukladno navedenoj odluci unovčeni su preostali pomoćni objekti - spremišta koja su upisana kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, k.č. 466/5, Mihotići, Put Brod, dvorište, spremište, toplana ukupne površine 52 m<sup>2</sup>, zk.ul. 977.

Sva spremišta su zaključno sa 07.10.2024. kupili Ilija Pejić, Mladen Babić i Sanja Fereža. Dragan Vučković koji je godinama bio u posjedu jednog spremišta isto je ispraznio i napustio, a prethodno se nije odazvao pozivu da ga otkupi.

-Počevši od 21.09.2023. tri puta je objavljena prodaja nekretnine k.č. 466/6, Mihotići, Put Brdo, dvorište površine 879 m<sup>2</sup> upisane u zk. ul. 972, k.o. 337170 Mihotići kod Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija. Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište.

Početna prodajna cijena ove nekretnine je sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 15.02.2022. bila jednaka procijenjenoj vrijednosti koju je utvrdila Jasminka Lilić, stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina u elaboratu broj: 05-3/2022. i iznosila je 520.000,00 kuna odnosno 70.000,00 EUR.

Nakon što je na Skupštini vjerovnika koja je održana 31.01.2024. donesena odluka o umanjenju početne prodajne cijene na 52.500,00 EUR, na objavljeni oglas javio se Marko Duilo, OIB 20325880669 i ponudio 53.123,00 EUR. Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen je 12.03.2024. a kupac je zaključno sa 05.04.2024. uplatio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu.

## V. Ostalo

Tijekom razdoblja Iva Baldo Karlić iz Crikvenice, Jusuf Agić iz Crikvenice, PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica, Vesna Pavletić iz Zagreba, HEP d.d. Zagreb, Dario Čatović iz Zagreba, Sanja Škrgatić iz Crikvenice, Grad Crikvenica, Murvica d.o.o. Crikvenica i KTD Vodovod Žrnovnica d.o.o. Novi Vinodolski, Ivan i Zlatica Bedenićec iz Zagreba, Josić Marko i Zrinka iz Zagreba, Mirjana Andres – Rogović iz Crikvenice, Čedomir Bilić iz Crikvenice, Vodovod i odvodnja Žrnovnica Crikvenica Vinodol d.o.o. Novi Vinodolski, Josipa Gržetić iz Crikvenice obratili su se stečajnom dužniku radi rješavanja međusobnih imovinsko pravnih odnosa. Većem dijelu zahtjeva je udovoljeno.

## VI. Naknadna dioba – podmirenje obveza

Po zaključenju stečajnog postupka 06.12.2012. kod Trgovačkog suda u Rijeci je deponirano 23.624,71 EUR/178.000,38 kuna sredstava preostalih nakon što je stečajni upravitelj zatvorio račun dužnika. Cjelokupni iznos ovih sredstava je zaključno sa 24.04.2023. a sukladno zaključcima stečajnog suca isplaćen u korist transakcijskog računa stečajne mase.

Tijekom nastavljenog stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase unovčena je sva poznata stečajna masa i ostvaren je priliv od prodaje garaža, prostora u prizemlju velike zgrade, manjih stambenih objekata i spremišta te građevinskog zemljišta u Matuljima i ne građevinskog zemljišta u Rukavcu Gornjem te kamate sve u ukupnom iznosu od 228.163,81 EUR.

Ukupan priliv sredstava na transakcijski račun stečajne mase iznosi **251.788.52 EUR**

Sukcesivno sa unovčenjem, zatražene su i dobivene suglasnosti stečajnog suca da se izvrše naknadne djelomične diobe vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda (ukupno pet naknadnih diobi) te prva djelomična dioba vjerovnicima općeg – drugog višeg isplatnog reda.

Naime, prema diobnom popisu stečajnih vjerovnika od 31.08.2012. kojeg je sastavio stečajni upravitelj prije nego je stečajni postupak 06.12.2012. zaključen ostale su nenamirene tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 176.711,91 EUR i nenamirene tražbine vjerovnika općeg – drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 740.933,76 EUR.

Suglasnost da se izvrši naknadna dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda odnosila se na 49 vjerovnika i ukupan iznos nenamirenih tražbina od 176.711,91 EUR.

Tijekom razdoblja izvršena je isplata u korist 37 vjerovnika ili njihovih nasljednika u ukupnom iznosu od 172.711,66 EUR dok su ostale nepodmirene tražbine 12 vjerovnika u ukupnom iznosu od 4.000,25 EUR.

Suglasnost da se izvrši dioba vjerovnicima općeg – drugog višeg isplatnog reda odnosila se na 21 vjerovnika i iznos od 9.632,14 EUR koji predstavlja 1,30% utvrđenih i nenamirenih tražbina vjerovnika tog isplatnog reda.

Tijekom razdoblja izvršena je isplata u korist 17 vjerovnika ili njihovih slijednika u ukupnom iznosu od 9.305,41 EUR dok su ostale nepodmirene tražbine 4 vjerovnika u ukupnom iznosu od 326,73 EUR.

Dakle, tijekom postupka naknadne diobe stečajne mase sud je dao suglasnost da se namire tražbine vjerovnika u ukupnom iznosu od 186.344,05 EUR. Od tog iznosa vjerovnicima je ukupno isplaćeno **182.017,07 EUR**, dok je sukladno rješenju suda od 07.11.2024. iznos od **4.326,98 EUR**, koji se nije mogao isplatiti vjerovnicima budući oni ili njihovi nasljednici nisu dostavili podatke o uplatnom računu, položen dana 12.11.2024. na depozit suda. Izvadak transakcijskog računa stečajne mase prilaže se ovom izvješću.

Iz ostvarenog priliva podmirene su sve dospjele ostale obveze stečajne mase i to usluge odvjetnika 17.957,06 EUR, geodetske usluge 6.696,95 EUR, usluge arhitektonske snimke 4.943,93 EUR, izrade energetske certifikata 980,43 EUR, procijene zemljišta 497,71 EUR, naknade za nezakonito rekonstruiranu i nezakonito izgrađene jednostavne zgrade 424,38 EUR, vodni i komunalni doprinosi za ozakonjenje zgrada 3.927,75 EUR, financijsko računovodstvene usluge 5.593,61 EUR, troškovi zbrinjavanja otpada 1.869,02 EUR, sudske pristojbe 243,02 EUR, javnobilježničke usluge 272,89 EUR, poštarina i drugi troškovi 216,88 EUR te troškovi platnog prometa 1.091,77 EUR. Iznosi za pružene usluge sadrže i porez na dodanu vrijednost.

Izvršena je isplata troškova stečajnog postupka i to nagrade stečajnoj upraviteljici 19.000,00 EUR i stvarnih troškova stečajne upraviteljice 1.414,48 EUR. Navedeni iznosi predstavljaju bruto obvezu.

Ukupno je u provedenom postupku naknadne diobe na ime obveza stečajne mase isplaćeno **65.129,88 EUR**

Na transakcijskom računu stečajne mase je od 12.11.2024. iznos od **314,59 EUR**.

Ovom izvješću se pored izvatka sa transakcijskog računa prilaže i popis nepodmirenih obveza vjerovnicima općeg – drugog višeg isplatnog reda.

## VII. Zaključak

Kako je u dosadašnjem tijeku postupka unovčena sva poznata stečajna masa te iz unovčenih sredstava osigurano podmirenje obveza prema vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u cijelosti i vjerovnicima općeg – drugog višeg isplatnog reda 1,30%, a podmirene su i sve dospjele obveze stečajne mase, predlažem da sud donese rješenje o zaključenju postupka.