

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa **St-404/20**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

**HAL d. o. o. u stečaju**, Mali Lošinj (Grad Mali Lošinj), Vladimira Gortana 9, OIB: 70922518178

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 21. siječnja 2025. godine DO 7. ožujka 2025. godine.

Naveći radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

U odnosu na razdoblje iz prethodnog izvješća, u ovom izvješću stečajni upravitelj izvješćuje naslovni Sud, vjerovnike i javnost o novim okolnostima te podsjeća na bitne okolnosti iz prethodnih razdoblja.

Naslovni Sud je dana 22. srpnja 2024. godine donio rješenje, poslovni broj: St-404/2020-177, kojim se određuje prodaja nekretnine stečajnog dužnika upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, k.č.br. 70/2, u naravi SV JAKOV ORANICA površine 340 m<sup>2</sup>, upisano u zk. ul. 1017 Katastarska općina: 302503, SVETI JAKOV.

Nakon toga, dana 17. rujna 2024. godine kod naslovnog Suda održano je ročište radi izjašnjenja stranaka i predlaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti navedene nekretnine. Sukladno izjašnjenjima stranaka glede vrijednosti nekretnine na navedenom ročištu, naslovni Sud je dana 17. rujna 2024. godine donio zaključak, poslovni broj: St-404/2020-184, prema kojem utvrđena vrijednost predmetne nekretnine iznosi 38.300,00 eura. Također, prema navedenom zaključku predmetna nekretnina ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 28.725,00 eura;
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 19.150,00 eura;
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 9.575,00 eura;
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 euro.

Sukladno navedenom zaključku stečajni upravitelj je dana 17. rujna 2024. godine Financijskoj agenciji predao zahtjev za prodaju predmetne nekretnine te je Financijska agencija nakon toga dana 24. rujna 2024. godine objavila poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Sukladno objavljenom pozivu, prva elektronička javna dražba počela je 24. rujna 2024. godine, a završila 18. prosinca 2024. godine dok su se ponude prikupljale od 4. prosinca 2024. godine, no na prvoj javnoj dražbi nije bila niti jedna ponuda.

S obzirom na navedeno, u tijeku je druga el. javna dražba pred FINOM. Datum i vrijeme početka dražbe je 19.12.2024. u 15:00:00 sati, datum i vrijeme početka nadmetanja je 26.02.2025. u 09:00:00 sati, a datum i vrijeme završetka nadmetanja je 12.03.2025. u 08:59:59

sati. Rok za uplatu jamčevine je bio do 17.02.2025. godine, a trenutačni broj uplatitelja jamčevine je 5. U trenutku pisanja ovog Izvješća jedan od ponuditelja je ponudio cijenu od 19.400,00 eura. .

Stečajni upravitelj ističe da je u postupku radi pobijanja pravnih radnji, a koji postupak se vodio kod Trgovačkog suda u Rijeci pod poslovnim brojem: P-384/2023, dana 2. rujna 2024. godine donesena presuda na temelju priznanja i presuda zbog ogluhe. Navedenom presudom prihvaćen je tužbeni zahtjev tužitelja HAL d.o.o. u stečaju protiv 1. tuženika UTOPIA j.d.o.o. iz Malog Lošinja i 2. tuženika ARBERA DERVISHIA iz Kostrene tako da se utvrđuje da su bez učinka na stečajnu masu tužitelja HAL d.o.o. ugovor o prijenosu gospodarske cjeline i ugovor o kupoprodaji kojima su nekretnine izašle iz vlasništva dužnika prije otvaranja ovog stečajnog postupka. Na navedenu presudu nisu izjavljene žalbe te je ista sukladno tome postala pravomoćna te je izdana klauzula pravomoćnosti i ovršnosti.

Sukladno navedenoj presudi, nekretnine koje su u vlasništvu društva UTOPIA j.d.o.o. i u vlasništvu ARBERA DERVISHIJA imaju se vratiti u vlasništvo stečajnog dužnika, a radi se o sljedećim nekretninama:

- a) kčbr. 2113/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E6, E17,
- b) kčbr. 2112/3 k.o. Mali Lošinj-grad: E1, E3, E10, E19, E21,
- c) kčbr. 2107/4 k.o. Mali Lošinj-grad: E2, E3, E10, E17,
- d) kčbr. 2102/1 k.o. Mali Lošinj-grad: E6, E13,
- e) kčbr. 2108/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E4, E5, E6, E9,
- f) kčbr. 2102/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E1, E4, E6, E7, E14, E17, E20, E21,
- g) kčbr. 2101/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E20, E21, E24, E25.

Stečajni dužnik je podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva temeljem navedenih presuda, no isto još nije provedeno.

Sukladno navedenom, čim se prema presudi radi pobijanja pravnih radnji vlasništvo nekretnina prebaci na stečajnog dužnika, ostvarit će se pretpostavke da se nastavi s prodajom imovine stečajnog dužnika, a stečajni upravitelj će organizirati procjenu vrijednosti nekretnina te će nakon toga predložiti skupštinu vjerovnika na kojoj će se odlučiti o načinu unovčenja te će se na istoj skupštini odlučiti i o prijavljenim izlučnim pravima.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona

Trenutno u vlasništvu dužnika su sljedeće nekretnine i pokretnine:

- Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 110. Suvlasnički dio: 188/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i saćastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m<sup>2</sup> (nekretnina je prodana, no iz nepoznatog razloga i dalje nije prenesena na kupca),

- Nekretnina koja se nalazi u KUĆI površine 158 m<sup>2</sup>, DVORIŠTU površine 515 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 69/1 te DVORIŠTU površine 34 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 69/4, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 923 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 5. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Prostor oznake Z1 - zajedničko stubište označeno žutom bojom, ukupne površine 18,86 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 6/100,
- Nekretnina koja se nalazi u KUĆI površine 158 m<sup>2</sup>, DVORIŠTU površine 515 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 69/1 te DVORIŠTU površine 34 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 69/4, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 923 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Prostor oznake Z2 - zajedničko stubište označeno žutom bojom, ukupne površine 18,36 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 5/100,
- Nekretnina koja se nalazi u KUĆI površine 158 m<sup>2</sup>, DVORIŠTU površine 515 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 69/1 te DVORIŠTU površine 34 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 69/4, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 923 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 11. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Prostor oznake Z3 - zajedničko stubište označeno žutom bojom, ukupne površine 18,36 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 5/100,
- Nekretnine koje se nalaze u KUĆI površine 134 m<sup>2</sup>, DVORIŠTU površine 294 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 66/5, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 936 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koje u naravi predstavljaju 7. Suvlasnički dio: 8/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), prostor oznake Z1 - zajedničko stubište označeno žutom bojom ukupne površine 6,51 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 2/100, prostor oznake Z2 - zajedničko stubište označeno žutom bojom ukupne površine 8,82 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 3/100, prostor oznake Z3 - zajedničko stubište označeno žutom bojom ukupne površine 8,82 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 3/100,
- Nekretnine koje se nalaze u KUĆI i DVORIŠTU ukupne površine 1098 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 66/2, k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK. ul. 921 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koje u naravi predstavlja 7. Suvlasnički dio: 98/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), u naravi zajedničko stubište u prizemlju označeno oznakom Z1, označeno žutom bojom, ukupne površine 8,96 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 28/1000, zajedničko stubište na katu označeno oznakom Z2, označeno žutom bojom, ukupne površine 11,26 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 35/1000, zajedničko stubište u potkrovlju označeno oznakom Z3, označeno žutom bojom, ukupne površine 11,26 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti 35/1000,
- Nekretnine koje se nalaze u KUĆI i DVORIŠTU, sagrađeno na k.č. 67/3, k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK. ul. 912, Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koje u naravi predstavljaju 7. Suvlasnički dio: 10/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) zajedničko stubište - prostor oznake Z1 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m<sup>2</sup>, zajedničko stubište - prostor oznake Z2 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m<sup>2</sup>, zajedničko stubište - prostor oznake Z3 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m<sup>2</sup>.
- ¼ suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Osor i to k.č.br. 116 i 119, u naravi oranica i šuma, zk. ul. 223.
- ¼ suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Osor i to k.č.br. 184, 508, 599/1, 604, 605, u naravi šuma i vrt, zk. ul. 1165

- 3/5 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 66/3, u naravi pašnjak, zk. ul. 922.
- 1/10 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 553/4, u naravi pašnjak, zk. ul. 688.
- Gumeni gliser, model Jocker, NIB 235343, oznaka 1052 ML.
- nekretnina upisana u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 70/2, u naravi oranica površine 340 m<sup>2</sup>, zk. ul. 1017

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu

U prethodnim razdobljima unovčena je temeljem izvlaštenja sljedeća nekretnina;

- nekretnina upisana u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 70/4, u naravi oranica površine 85 m<sup>2</sup>, zk. ul. 1325 i to za iznos 79.436,81 kn / 10.543,08 EUR

Temeljem prodaje na elektroničkoj javnoj dražbi u prethodnom razdoblju unovčene su sljedeće nekretnine:

- Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 110. Suvlasnički dio: 188/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i sačastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m<sup>2</sup> za iznos 437.820,10 EUR / 3.298.755,54 kn
- Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m<sup>2</sup>, sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 227. Suvlasnički dio: 286/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-227), s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom na krovnoj etaži zgrade koji se sastoji od caffè bara i sanitarija, ukupne površine 219,13 m<sup>2</sup>, u diobenom elaboratu označen oznakom PP-4 i mrežastim rasterom svijetloplave boje, uz pripadak dva spremišta u podrumu zgrade, ukupne površine 42,76 m<sup>2</sup>, u diobenom elaboratu označeno oznakom P-2 i vodoravnim rasterom svijetloplave boje i terasa na krovnoj etaži zgrade, ukupne površine 32,20 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označen oznakom P-2 i dijagonalnim rasterom svijetloplave boje, što sveukupno iznosi 294,09 m<sup>2</sup> i dvorište - kućni vrt ukupne površine 162 m<sup>2</sup> u diobenom elaboratu označeno oznakom B i svijetloplavom bojom za iznos 352.000,00 EUR / 2.652.144,00 kn.

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Predmeti pod II. 1., izuzev nekretnina E-110, još nisu unovčeni jer se tek treba pokrenuti prodaja.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji  
Pojedina razlučna prava su se ostvarila te će se još ostvarivati.
5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji  
Nema niti jedno prijavljeno izlučno pravo na nekretninama koje su trenutno u vlasništvu stečajnog dužnika (nakon što su nekretnine „Vresikovo“ vraćene na društvo UTOPIA j.d.o.o.), ali s obzirom da se očekuje vraćanje navedenih nekretnina u vlasništvo HAL d.o.o. u stečaju, stečajni upravitelj će dostaviti vjerovnicima na odlučivanje izlučna prava.
6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju  
Obveze prema vjerovnicima stečajne mase se podmiruju iz tekućih prihoda po dospijeću i prema mogućnostima dužnika.
7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka  
Nema radnika koji su nastavili s radom.
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).  
Nije bilo namirenja.
9. ostali podaci.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 8. ožujka 2025. godine do 7. lipnja 2025. godine:

Stečajni upravitelj će, po vraćanju imovine u vlasništvo stečajnog dužnika, napraviti procjenu imovine stečajnog dužnika te nakon toga predložiti prodaju iste.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum

Zagreb, 7. ožujka 2025.

Stečajni upravitelj