

Obrazac 18.

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Poslovni broj: 15 St-403/2020

STEČAJNA MASA IZA NEO PLAN d. o. o.

Pula, Kaštanjer 64

OIB: 24274433761

Stečajni upravitelj

Jasna Kučević

Pula, Kaštanjer 64

GSM: 098 435 903

E-mail: jasnakucevic9@gmail.com

Pula, Kaštanjer 64

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.012.2021. DO 28.02.2022.

Ovo izvješće predstavlja nastavak na prethodna izvješća stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj je od založnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. dana 30. prosinca 2021.g. zaprimio BRISOVNO OČITOVANJE kojim založni vjerovnik dozvoljava brisanje prava zaloga u iznosu od 2.540.000,00 kn, upisanog Rješenjem Općinskog suda u Rijeci posl.br. Z-18728/2007 od 19.11.2007.g., na udjelima prava građenja stečajnog dužnika upisanim u zk.ul. 3250 k.o. Marčelji.

Rješenjem Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Z-41178/2021 od 17. siječnja 2022.g. u zemljišnoknjižnom ulošku broj 3250 k.o. Marčelji uknjiženo je brisanje prava zaloga za iznos glavnice od 2.540.000,00 kn za korist Zagrebačke banke d.d. pod pos.br. Z-18728/2007 na nekretninama dužnika koje se sastoji od stambene zgrade br. 2/2 ul. Zorzići, kao pripadak prava građenja na kat. čest. broj 2427/2 upisana u z k. ul. 2012 iste k. o. etažno prikazana na E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6.

U privitku ovog izvješća prilažu se BRISOVNO OČITOVNJE Zagrebačke banke d.d., kao Prilog 1., Rješenje Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Z-41178/2021, kao Prilog 2., Izvadak iz zemljišne knjige (**etažno vlasništvo na pravu građenja s određenim omjerima**) na udjelima prava građenja stečajnog dužnika E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6, upisanim u zk.ul. 3250 k.o. Marčelj, kao Prilog 3. i Izvadak iz zemljišne knjige za zemljište pod stambenom zgradom br. 2/2 ul. Zorzići, upisano u zk.ul. 2012 k.o. Marčelji, kao Prilog 4.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Prodaja nekretnina koje su ušle u stečajnu masu dužnika - ovrha na nekretninama

PREDMET: APS DELTA S.A. Luksembourg c/a Likvidacijska masa društva NEO PLAN d.o.o. Rijeka, Benaši 1, radi ovrhe na nekretninama

Predmet: Ovrhovoditelj: APS DELTA S.A. (ranije Zagrebačka banka d.d.)
Ovršenik: Likvidacijska masa društva NEO PLAN d.o.o.
Sud: Općinski sud u Rijeci
Posl. broj: **Ovr-1096/2019** (ranije Ovr-3692/2015)
Ovršna stvar: radi isplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama ovršenika

Stanje predmeta: Na temelju pravomoćnog Rješenja o ovrsi Posl.br. Ovr-3692/2015 od 13.05.2015.g. na Općinskom sudu u Rijeci pod Posl.br. Ovr-1096/2019 u tijeku je ovrha na nekretninama stečajnog dužnika koje čini pravo građenja upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci u z.k.ul.br. 3250 k.o. Marčelji, Stambena zgrada br. 2/2 ul. Zorzići, kao pripadak prava građenja na kat. čest. broj 2427/2 upisana u z. k. ul. 2012 iste k. o., a kao nositelj prava građenja upisan je NEO PLAN d.o.o., na etažnim dijelovima:

2. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. Stan P 2, u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m², sa pripadajućim spremištem br. 2 u podrumu, površine 9.21 m², što sveukupno čini 72.78 m².

Procjena vrijednosti nekretnina iznosi **552.000,00 kuna** (7.584,50 kn po m²)

4. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. Stan 1 K 4, na prvom katu, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m², sa pripadajućim spremištem br. 4, u podrumu, površine 8.97 m², što sveukupno čini 72.54 m².

Procjena vrijednosti nekretnina iznosi **551.000,00 kuna** (7.595,80 kn po m²)

6. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. Stan 2 K 6, u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja, blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m², sa pripadajućim spremištem br. 6, u podrumu, površine 7.46 m², što sveukupno čini 71.03 m².

Procjena vrijednosti nekretnina iznosi **509.000,00 kuna** (7.165,98 kn po m²)

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Ovr-1096/2019-30 od 10. svibnja 2021.g., određen je nastavak ovršnog postupka, a stečajni upravitelj je podneskom od dana 24. svibnja 2021.g. izjavio da preuzima ovršni postupak na strani ovršenika.

Unatoč požurnicama stečajnog upravitelja da se postupak prodaje nekretnina ovršenika nastavi, u očevidniku nekretnina Financijske agencije, Regionalni centar Rijeka (dalje u tekstu: FINA), poslovni broj spisa OVR-1096/2019 i nadalje je u predmetu prodaje predmetnih nekretnina upisan status „NADMETANJE PREKINUTO“ do donošenja odluke nadležnog tijela o nastavku postupka.

Nekretnine koje čine stečajnu masu dužnika, a nisu predmet prodaje u ovršnom postupku:

1. Udio prava građenja: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1)

1. STAN P 1 u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m², sa pripadajućim spremište br. 1, u podrumu, površine 13.95 m², što sveukupno čini 95.66 m².

5. Udio prava građenja: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. STAN 2 K 5 u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m², sa pripadajućim spremište br. 5, u podrumu, površine 9.60 m², što sveukupno čini 91.31 m².

Na nekretninama su upisana razlučna prava u korist razlučnog vjerovnika APS DELTA S.A. SOCIETE ANONYME iz Luksemburga. Predmetne nekretnine su u posjedu trećih osoba koje su u stečajnom postupku obavijestile stečajnog upravitelja o postojanju izlučnih prava na tim nekretninama.

U svezi zahtjeva izlučnih vjerovnika za izlučivanjem iz stečajne mase slijedećih nekretnina:

1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) - izlučni vjerovnik Čalić Milka

5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5) - izlučni vjerovnik Kaštela Matija

stečajni upravitelj je putem odvjetnika Tamare Vejnović Rovis uputio podnesak izlučnim vjerovnicima za izdavanje tabularne isprave za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama u korist izlučnog vjerovnika, pod sljedećim uvjetima:

1. procjena vrijednosti predmeta izlučnog prava o trošku izlučnog vjerovnika (predlaže se radi ekonomičnosti procjenu izvršiti po vještaku graditeljske struke koji je procjenjivao posebne dijelove u istoj zgradi radi potrebe ovršnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Rijeci vodi pod psol.br. Ovr-1096/2019)
2. uplata razlike procijenjene vrijednosti predmeta izlučnog prava u odnosu na odgovarajuću vrijednost zemljišta koja bi s obzirom na sveukupno utvrđenu vrijednost zemljišta od 100.000,00 Eur-a, iznosila cca 50.000,00 Eur-a (na račun Stečajne mase iza NEO PLAN d.o.o.

Izlučni vjerovnik Matija Kaštela se nije očitovao na podneseni prijedlog dok je izlučni vjerovnik Milka Čalić putem punomoćnika isti odbila. S obzirom da se iz odgovora dostavljenog od strane punomoćnika Milke Čalić zaključuje kako je prijedlog stečajnog dužnika, točnije iznos koji bi se trebao nadoplatiti pogrešno protumačen, istom je dana 17.02.2022.g. upućen podnesak, koji se prilaže ovom Izvješću kao Prilog 5.

Stanje sredstava na računu stečajnog dužnika

Stečajni dužnik nema novčanih sredstava na računu za podmirenje nastalih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će nastaviti unovčavati imovinu dužnika koja je ušla u stečajnu masu. Stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku postupka nije uspio postići dogovor sa izlučnim vjerovnicima oko uvjeta izdavanja tabularne isprave na nekretninama

1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5).

Izlučni vjerovnici Čalić Milka i Kaštela Matija imaju određene suvlasničke udjele na kat. čest. broj 2427/2 (zemljište pod stambenom zgradom br. 2/2 Zorzići i dvorište ukupne površine 1293 m²) upisanoj u z. k. ul. 2012 k. o. Marčelji, te su isti na svom zemljištu u svrhu izgradnje stambene zgrade zasnovali u korist pravnog prednika stečajnog dužnika pravo građenja. Prema mišljenju odvjetnice Tamare Vejnović Rovis od 19.10.2021.g. svakako bi navedeno trebalo uzeti u obzir pri razrješenju odnosa sa izlučnim vjerovnicima, a u svrhu izbjegavanja mogućeg sudskog postupka.

S obzirom da je donošenje odluke o zahtjevima izlučnih vjerovnika važno pitanje za provedbu ovog stečajnog postupka i unovčenje imovine u stečajnom postupku, stečajni upravitelj će predložiti sudu sazivanje Skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Razmatranje zahtjeva izlučnih vjerovnika za izlučivanjem iz stečajne mase nekretnina 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5) i donošenje odgovarajuće odluke o izdavanju tabularne isprave podredno
2. Donošenje odluke o prodaji nekretnina koje su ušle u stečajnu masu dužnika i to: 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5) u stečajnom postupku putem Financijske agencije.

U Puli, 04.03.2022.g.

Stečajni upravitelj