

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

13 -12- 2018

Stečajni dužnik:

IMG d.o.o.

Partizanska 13

52440 POREČ

Zastupan po stečajnom upravitelju

Andrej Sablić, Kumičićeva 41,

Rijeka

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka 1 (8) priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima _____
Primalo: _____

Trgovački sud u Rijeci
St-60/14-3

Izvješće stečajnog upravitelja
za skupštinu zakazanu za 19.prosinac 2018.

Rijeka, prosinac 2018.

Tijekom stečajnog postupka u razdoblju od prethodne skupštine pa do danas stečajni upravitelj poduzimao je radnje kako bi povećao stečajnu masu kroz zakupe nekretnina gdje je to bilo moguće, te unovčene nekretnine koje nisu bile opterećene zalogom.

Stečajni upravitelj ugovorio zakup poslovnog prostora na lokaciji RIVA u Umagu od travnja 2015. godine do veljače 2016. godine, društvu Aktiva Kapital d.o.o., po cijeni od 650,00 kn mjesečno uvećano za PDV. Na istoj lokaciji dana 01. 06. 2015. godine, iznajmljeno je jedno parkirno – garažno mjesto gosp. Damiru Grunbaumu za cijenu od 400,00 kn uvećano za PDV i to na vrijeme do prodaje istog ili zaključenja stečaja. Međutim, u siječnju 2016. izvršen je raskid ugovora zbog neplaćanja te zakupoprimalca ovršili za iznos 1.083,31 kn. Također, od dana otvaranja stečajnog postupka pa do prodaje trajao je i najam poslovnih prostora na adresi Partizanska 13, Poreč, sa zakupcima Adria Bonus d.o.o. Naknadno, u dio prostora koji je ranije bio u najmu društvu ADRIA BONUS d.o.o. (54.etaža) ušao je najmoprimalac Z.R. Partneri d.o.o. Sukladno tome, ugovor sa ADRIA BONUS d.o.o. smanjen je na 600 EUR mjesečno, a ugovoren je zakup prostora sa Z.R. Partneri d.o.o u iznosu 225 EUR mjesečno. Sa danom 31. ožujka 2015. godine, raskida se ugovor sa Z.R.Partneri d.o.o., a sa 1. travnjem za isti prostor sklapa se ugovor s društvom R.Biro j.d.o.o. u iznosu 250 EUR mjesečno. Ti poslovni prostori prodani su na dražbi 31. srpnja 2015. društvu Albaluks d.o.o.

Stečajni upravitelj je pokušao unovčiti nekretnine koje nisu opterećene ovrhama, a to su dva parkirna mjesta i tri spremišta u Umagu k.č. br. 2785/2, zgrada površine 1230 m², z.k. ul. 5344 k.o. Umag. Naime, iz do sada prikupljenih činjenica proizlazi da je društvo IMG prije stečaja na prostoru naprijed navedenih parkirnih mjesta označenih brojevima P42 i P43 bespravno napravilo sedam spremišta. Međutim, ta i takva spremišta su prodana zajedno sa stanovima i za njih je isplaćena kupoprodajna cijena (tako proizlazi iz dva kupoprodajna ugovora za stanove koji su prodani prije otvaranja stečaja, a koje je stečajni upravitelj do sada pribavio). Dakle, iako su spremišta bespravno sagrađena, ista su prodana i za njih je naplaćena kupoprodajna cijena, pa utoliko iz tih pravnih poslova proizlaze i određene pravne posljedice za IMG d.o.o. u stečaju.

Na dražbi po ovrsi br. Ovr-1051/2015-41 ovrhovoditelja Gorenjska banka d.d. Kranj dana 27. svibnja 2015. prodane su dvije nekretnine ovršenika IMG d.o.o. u stečaju u ukupnoj vrijednosti od 513.440,00 kn.

Dana 18. i 19. lipnja 2015. godine održano je ročište za I. javnu dražbu u ovršnom postupku koji se vodi pod posl.br. Ovr-2899/15 pri Općinskom sudu u Puli, stalna služba u Poreču. Tijekom dva dana dražbovanja Banka kovanica d.d. Prijebojem je kupila većinu nekretnina na kojima je imala založno pravo i to ukupno 16 nekretnina u ukupnom iznosu od 6.377.140,19 kn. Na ročištu je prodano još 11 nekretnina u ukupnom iznosu od 2.395.074,32 kn.

Stečajni dužnik je još u srpnju 2015. godine podnio žalbu protiv rješenja o dosudi Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Poreču, posl.br. Ovr-2899/15 od 06.07.2015. godine, kojim rješenjem je prvostupanjski sud oslobodio kupca, ujedno i

hipotekarnog vjerovnika, Banku Kovanica d.d. Varaždin, od polaganja razlike kupovnine za kupljene nekretnine koja se odnosi na podmirenje troškova iz čl. 170. SZ-a. Županijski sud u Puli je rješenjem posl.br. GŽ Ovr-598/15-2 od 18.01.2016. godine odbio žalbu kao neosnovanu i potvrdio prvostupanjsko rješenje o dosudi. Stečajni dužnik je uz suglasnost stečajnog suca uložio izvanrednu reviziju protiv drugostupanjskog rješenja. Izvanredna revizija je u tijeku pri Vrhovnom sudu Republike Hrvatske. Stečajni dužnik je podnio izvanrednu reviziju protiv drugostupanjskog rješenja jer smatra da se u konkretnom slučaju radi o postupovnopравnom pitanju koje je od značaja za osiguranje jedinstvene primjene zakona, a o kojem pitanju revizijski sud još nije zauzeo shvaćanje. Naime, o obvezi polaganja razlike kupovnine za kupljene nekretnine koja se odnosi na podmirenje troškova iz čl. 170. SZ-a odnosno za oslobođenje kupca od toga, postoji različita sudska praksa županijskih sudova u RH. Shodno navedenom od Vrhovnog suda RH se traži da revizijom odgovori na pitanje da li je ovrhovoditelj kao kupac i razlučni vjerovnik oslobođen od plaćanja troškova iz čl.170. SZ-a. Jasno je samo po sebi kakvu korist ima ovaj stečajni dužnik ukoliko VSRH utvrdi da je kupac, u ovom slučaju Banka Kovanica d.d., dužna platiti troškove iz čl.170. SZ-a., a radi se o iznosu od 398.402,15. kuna.

Inače, s obzirom na rješenje Županijskog suda te na pravomoćnost odluke stečajni je upravitelj pristupio primopredaji objekata koji su bili predmet prodaje još u lipnju 2015. godine. Primopredaja je učinjena u potpunosti, prema svim kupcima.

Dana 30. studenog 2016. godine održano je ročište za razdiobu kupovnine RH, RBA Banka i Banka kovanica, od kojih je za Banku kovanica došlo do odgode ročišta zbog nepotpune dostave troškovnika odnosno netočnog obračuna tražbine od strane banke. Na novom ročištu 16. siječnja 2017. godine banka je dostavila ispravan izračun, pa su po izvršnosti isplaćene kako obveze prema banci (djelomično) tako i trošovi koji terete predmetne nekretnine, a koji pripadaju stečajnom dužniku. Od toga je najveća stavka bio PDV koji je uplaćen 20. veljače 2017. godine.

Na ročištu 29 srpnja 2015. prodane su sve nekretnine, osim k.č. br. 1326 upisana u z.k.ul 741 Bačva za koju je ovrhovoditelj Gorenjska banka predložila da se dražba odgodi što je sud rješenjem prihvatio.

Dana 27. kolovoza 2015. godine održano je ročište za usmenu javnu dražbu nekretnina u Sv. Petru u šumi (zemljišta) te u Pićnu (zemljišta) - razlučni vjerovnik Gorenjska banka - za koju nije bilo ponuditelja i nije uplaćena niti jedna jamčevina. Stoga je dražba ukazana bezuspješnom te je zakazano sljedeće ročište za dan 13. listopada 2015. godine. I ova dražba, također po početnoj cijeni oglašena je neuspješnom te je nova dražba zakazana za 02. prosinac 2015.

Dana 22. rujna kod Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Bujama, održano je ročište za prodaju nekretnina u predmetu Ovr-1414/2015, ovrhovoditelj IKB Umag, na koju nije pristupio nitko od kupaca, a ovrhovoditelj se izjasnio da nije zainteresiran za kupnju predmetnih nekretnina, te je zakazano novo ročište i održana dražba dana 02. studenog 2015. godine. Na njoj su prodane sve nekretnine koje su bile predmet prodaje osim k.č.br. 1437/2, zemljište – oranica površine 592m2,

upisane u z.k.ul. 2156 k.o. Novigrad, za koju nije bilo uplata jamčevina te se nije prodala niti za 1/2 (jednu polovinu) utvrđene vrijednosti. S obzirom da se ista nije prodala na ovom ročištu, za nju će biti obustavljena ovrha te je po pravomoćnosti obustave stečajni upravitelj predložio prodaju u stečajnom postupku. Za prodane nekretnine Općinski suda u Puli, Stalna služba u Bujama, donio je rješenje o dosudi dana 11. studenog 2015. godine.

Dana 06. listopada kod Trgovačkog suda u Rijeci održano je ročište za diobu kupovnine u predmetu koji je vođen kod Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Bujama pod brojem Ovr-403/12 (razlučni vjerovnik Raiffeisen banka). Za isto ročište stečajni upravitelj je dostavio obračun troškova po čl. 170 SZ, kojem se punomoćnik razlučnog vjerovnika svojim podneskom usprotivio, nakon čega je uslijedila žalba.

Dana 24. veljače 2016. godine zaprimljena je presuda VTS-a posl.br. PŽ-7905/15 kojom je odbijena ova žalba razlučnog vjerovnika Raiffeisen banke na troškove unovčenja. Banka je po istom uložila reviziju Vrhovnom sudu, na što je stečajni dužnik priložio odgovor na reviziju. Dana 22. siječnja 2018. zaprimljena je rješidba Vrhovnog suda RH br. Revt 187/16 kojom se odbacuje revizija razlučnog vjerovnika RBA d.d. kao nedopuštena.

Dana 10. rujna 2015. g. održano je ročište za dražbu nekretnina u 1/2 suvlasnička dijela označene kao k.č. br. 2180/3, ukupne površine 1178 m², upisane u z.k.ul. 3637 k.o. Novigrad ovrhovoditelja Protection d.o.o. Umag, na koju se nije javio nitko. Ista je nekretnina u suvlasništvu sa tvrtkom Raiffeisen Consulting. Druga javna dražba održana je dana 22. listopada 2015. godine, no međutim niti na njoj se nije pojavio nitko te je prodaja oglašena bezuspješnom, nakon čega je 12. studenog 2015. doneseno rješenje o obustavi ovrhe, te je predložena prodaja u stečajnom postupku.

Dana 13. listopada 2015. godine održano je posebno ispitno ročište na kojem je osporena jedina tražbina koja je u roku prijavljena, a to je tražbina UG GRAD d.o.o. Vraneševci u iznosu od 181.236,47 kn. Vjerovnik je upućen u parnicu. Pri Trgovačkom sudu u Rijeci dana 14. studenog 2017. u pravnoj stvari tužitelja Investgradnja protiv tuženog IMG d.o.o. u stečaju br. P-2295/2015 odbačen je prijedlog U.G. Grad d.o.o. za nastavak postupka kao nedopušten, jer je prijedlog za nastavak dalo društvo koje je prestalo postojati.

Održana je i rasprava kod Trgovačkog suda u Pazinu, tužitelja Goran Inženjering d.o.o. u stečaju protiv IMG d.o.o. u stečaju, gdje je punomoćnik tužitelja izjavio da povlači tužbu. Tuženik i tužitelj suglasili su se pred sudom da svaka strana snosi svoje troškove.

Dana 16. studenog održano je ročište za utvrđenje cijena za nekretnine na području Vabriga i Umaga na kojem su razlučni vjerovnici RH i Raiffeisen banka predložili svoje procijenjene cijene koje je sud prihvatio i o čemu je izdao zaključak o prodaji i odredio ročišta za prodaju po predloženim cijenama za 27. i 28. siječanj 2016. godine.

U listopadu je od strane Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču pristiglo pravomoćno rješenje o dosudi nekretnina prodanih na dražbi 31. srpnja 2015. u kojima je kupac bilo poduzeće Albaluks d.o.o. iz Zagreba. Po pravomoćnosti je s odgovornim osobama iz društva sačinjen zapisnik o primopredaji, a s 31. listopada raskinut je ugovor o zakupu s društvom Adria Bonus d.o.o.

Dana 05. svibnja 2016. godine održane su na Trgovačkom sudu u Rijeci dražbe razlučnih vjerovnika Polus d.o.o. Vodnjan i Raiffeisen banke. Dok za nekretnine na kojima je razlučni vjerovnik Polus d.o.o. nije bilo kupaca, za nekretnine RBA banke i jednom dijelu pojavio se ponuditelj Osinum d.o.o. koji je uplatio jamčevinu za parkirno mjesto i dva spremišta, te isto izdražbovao za kupovninu od 108.000,00 kuna. Preostala imovina koja nije imala kupca oglašena je na novoj dražbi 06. srpnja 2016. godine.

Dana 18. svibnja 2016. održano je ročište za prodaju imovine razlučnog vjerovnika Gorenjska banka na kojem su se javila dva ponuditelja sa uplaćenom netočnom jamčevinom te je prodaja oglašena bezuspješnom.

Dana 12. srpnja 2016. održano je ročište za utvrđenje cijene za razlučnog vjerovnika Protection Umag te je uz suglasnost razlučnog vjerovnika utvrđena početna cijena od 200.000,00 kuna, a za prodaju putem elektroničke javne dražbe.

Određena je i cijena posljednje nekretnine koja je u postupku prodaje u ovom stečajnom postupku i to k.č.br. 1437/2 površine 592 m², upisane u z.k. ul. 2156 k.o. Novigrad, za koju je utvrđena početna cijena 589.820,00 kuna. Prodaju provodi Financijska agencija.

Dana 28. studenog 2016. na Općinskom sudu u Puli, Stalna služba u Poreču, održana je druga dražba za nekretninu – zemljište k.č.br. 984/2 upisana u z.k. ul. 670 k.o. Nova Vas. Zemljište je izdražbovao Dušan Pestotnik iz Republike Slovenije po cijeni od 21.000,00 kuna. Istog dana održano je i ročište za diobu kupovnine. Dana 07. travnja 2017. godine zaprimljeno je od Općinskog suda u Poreču rješenje kojim se oglašava nevažećom dosuda nekretnine k.č. br. 984/2, z.k.ul. 670 k.o. Nova Vas ponuditelju Dušanu Pestotniku iz Slovenije te se ista dosuđuje drugom ponuditelju, Branimiru Petraviću iz Kutine.

Dana 30. studenog 2016. godine održano je ročište za razdiobu kupovnine RH, RBA Banka i Banka kovanica, od kojih je za Banku kovanica došlo do odgode ročišta zbog nepotpune dostave troškovnika odnosno netočnog obračuna tražbine od strane banke. Na novom ročištu 16. siječnja 2017. godine banka je dostavila ispravan izračun, pa su po izvršnosti isplaćene kako obveze prema banci (djelomično) tako i trošovi koji terete predmetne nekretnine, a koji pripadaju stečajnom dužniku. Od toga je najveća stavka bio PDV koji je uplaćen 20. veljače 2017. godine.

Dana 07. prosinca vjerovnik i ovrhovoditelj Gorenjska banka putem svog punomoćnika podnijela je Financijskoj agenciji zahtjev za izravnu naplatu tražbine koja mu po njegovom mišljenju pripada, te je FINA 22. prosinca blokirala račun stečajnog dužnika i zaplijenila sva sredstva. Nakon saznanja, a u otvorenom roku,

stečajni upravitelj i njegov punomoćnik odaslali su prijedloge Općinskom sudu u Puli , Stalnoj službi u Poreču za odgodu prijenosa zaplijenjenih sredstava.

Dana 24. siječnja 2017. Stalna služba u Poreču pod brojem Ovr-213/2017 donijela je rješenje kojim je proglašena nedopuštenom pljenidba i prijenos novčanih sredstava stečajnog dužnika na temelju zahtjeva Gorenjske banke. Također, ovrhovoditelju je naloženo da ovršeniku nadoknadi trošak ovog postupka u roku 15 dana. Po navedenom rješenju sva dotad zaplijenjena sredstva vraćena su na račun stečajnog dužnika. Gorenjska banka se žalila, no dana 21. prosinca 2017. zaprimljena je rješidba Općinskog suda u Puli br. PU OV -31/2017 kojom se odbija ta žalba te potvrđuje rješenje OS Pula br. Ovr 213/17 od 24. siječnja 2017. godine.

Dana 30. siječnja 2017. godine održano je ročište za dražbu na kojem su izdražbovane dvije nekretnine, u naravi zemljišta u Sv. Petru u šumi, dok su preostala tri zemljišta na lokaciji k.o. Pićan naknadno prodana dana 25. travnja 2017. i po uplati kupovnine predana kupcu Vedranu Ivančeviću iz Labina.

Dana 27. veljače izdan je zaključak za prodaju poslovnog prostora i parkirnog mjesta u Umagu, te se na ročištu održanom 09. svibnja 2017. godine javio jedan ponuditelj za parkirno mjesto koji je udovoljio uvjetima dražbe, dok za poslovni prostor nije bilo ponuditelja. Taj poslovni prostor u Umagu, površine 9,12 m² prodan je dana 12. srpnja 2017. godine na dražbi na Trgovačkom sudu u Rijeci kupcu Igoru Pernjaku, koji je uredno uplatio i kupovninu u cijelosti.

Dana 02. ožujka 2017. godine stečajni sudac donio je zaključak o prodaji dvije parcele u suvlasništvu stečajnog dužnika u k.o. Vabriga. 9. svibnja je održano ročište na kojem nije bilo ponuditelja.

Dana 22. svibnja 2017. stečajni upravitelj uputio je podnesak kojim je iskazao suglasnost sa procjenom vrijednosti nekretnina za spremišta u zgradi sagrađenoj na k.č. 2180/4 upisanoj u zk.uč 3997, poduložak 16 i 17 k.o. Novigrad, a u suvlasništvu 1/2 sa Raiffeisen Consulting. Pristigla je i obvezujuća ponuda gosp. Antona Buriča iz Slovenije za kupovinu oba suvlasnička dijela na spremištima S3 i S4 po cijeni iz procjene. Kupac je nekretnine naknadno kupio na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi kod FINE sredinom 2018. godine.

Dana 13. rujna 2017. godine dosuđene su nekretnine 696/5 i 696/10 upisane u zk.ul. 916 k.o. Vabriga u 1/2 dijela, kao i k.č. br. 696/1, 696/6, 696/7, 696/8 i 696/9 upisane u zk.ul 916 k.o. Vabriga u 1/2 dijela. Iste su dosuđene kupcu Consulting & Engineering Studio d.o.o. Novigrad. Po pravomoćnosti sačinjen je primopredajni zapisnik između stečajnog upravitelja i kupca.

Dana 27. rujna 2017. godine na Općinskom sudu u Puli, Stalna služba Buje, održano je neuspješno ročište za prodaju (2. dražba) ovrhovoditelja ATL Motovun u ovršnom postupku koji se vodio pod brojem Ovr-2625/2016. Stoga je Općinski sud donio rješenje o obustavi ovrhe te je stečajni upravitelj dao prijedlog Trgovačkom sudu za prodaju istih u stečajnom postupku.

Arhivska građa stečajnog dužnika pohranjena je kod društva Istra Akcija d.o.o. iz Pule, s obzirom da je stečajni dužnik prodao sve nekretnine u kojima se takva građa mogla skladištiti.

Sredinom 2018. godine dobivena je i suglasnost Općinskog državnog odvjetništva u Pazinu za prodaju hipoteke RH od strane zainteresiranog kupca Željko Rubil iz Poreča za 17/48 dijela nekretnine upisane u zk. ul. 1160 k.o. Varbiga k.č. 695/24, oranica ukupne površine 120 m². Hipoteku je zainteresirani kupac uplatio po uputi ODO-a na njihov račun. Kupac je dao ponudu na 7.000,00 kuna što je za tisuću više nego što se prodavala u ovrsi pri OS Pula i budući da nije bilo zainteresiranih ovrha se obustavila.

Do dana podnošenja ovog izvješća djelomično su se naplatili različni vjerovnici Zagrebačka banka d.d., IKB Umag d.d., Polus d.o.o, Gorenjska banka d.d. Kranj, Raiffeisenbank Austria d.d., Republika Hrvatska, Banka kovanica d.d., Protection d.o.o. Umag, Jana Žufić, Anamarija Tomčić i Angelika Lehmann Hegelmaier.

Priljevi i odljevi

PRILJEVI- OPIS	IZNOS KN	ODLJEVI- OPIS	IZNOS KN
Zakupi	128.524,26	Knjigovodstvene usluge	112.527,54
Prodaja pokretnina društva	24.670,09	Odvjetničke i javno bilježničke usluge	66.570,00
Pripis kamate	170,29	Usluge održavanja i nadzora	28.101,98
Palman thermo - dug	117,56	Režijski troškovi	40.869,95
Prefakturiranje režija	705,16	Bankovne i sl. Naknade i mat.troškovi (poštarina, javna objava...)	4.483,14
Povrat PDV-a	9.355,10	Oglasi	20.943,75
Prodaja nekretnine Mimoza Berisha	7.500,00	Državni proračun - PDV	574.640,90
Uplata TS Rijeka	1.515.507,46	Osiguranje st.upravitelja	52.992,00
Uplata po nalogu suda	1.350,00	Putni trošak stečajnog upravitelja - bruto	27.743,06
Uplata odvjetnika	3.700,00	Materijalni trošak,povr.pozajmice i ured.materijal	2.287,31
		Usluga vještaka – procjena pokretnina	10.000,00
UKUPNO KN:	1.691.599,92	UKUPNO KN:	941.159,63

Stanje stečajne mase na dan izvješća iznosilo je 750.440,29 kn.

Zaključak:

S obzirom da su preostale nekretnine koje se prodaju putem elektroničke dražbe a koje imaju upitnu vrijednost (u tijeku je 4 dražba sa početnom cijenom 1) kunu, razlučnog vjerovnika A.T.L. d.o.o. Motovun koje su se prodavale u ovrsi pred Općinskim sudom u Bujama i za koje nije bilo zainteresiranih stečajni je upravitelj mišljenja da je saldo koji je u Izvješću naveden zapravo i saldo koji je konačan jer osim troškova knjigovodstva i troška repromaterijala i možebitnog troška putovanja kod izrade završnog računa neće biti drugih izdataka, a prihodi se mogu očekivati jedino od kupoprodaje čestice g. Željku Rubilu o čemu je posebna točka na Skupštini 19. prosinca.

Za vjerovnike neće preostati sredstava za namirenje jer se po ukupnom unovčenju očekuje da stečajna sutkinja donese rješenje o nagradi za rad stečajnom upravitelju. Za nemogućnost namirenja stečajnih vjerovnika bar u razmjernom dijelu je glavni razlog što Općinski sud u Poreču, a potom po žalbi, potvrdno niti Županijski sud u Puli nisu priznali stečajnom dužniku pravo na troškove iz čl.170 Stečajnog zakona i to kod namirenja razlučnog vjerovnika i ovrhovoditelja Banke kovanica d.d..

Zbog takvog postupanja sudova stečajni dužnik ostao je bez iznosa od 398.402,15. kuna.

Stečajni upravitelj
mr.sc. Andrej Sablić dipl.oec



IMG d.o.o.
u stečaju
OIB: 35242623855