

## 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 23. ožujka 2022. godine DO 25. srpnja 2022. 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.

Nakon ispitnog te izvještajnog ročišta održanog 22. ožujka 2022. godine, naslovni Sud je dana 24. ožujka donio rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama.

U navedenom razdoblju stečajni upravitelj je sukladno odlukama s izvještajnog ročišta poduzimao radnje.

Vezano za problematiku nekretnina koje predstavljaju stubišta stambenih zgrada, a koje nekretnine su i dalje upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je utvrdio sljedeće. Radi se o sljedećim nekretninama:

1. 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,
2. 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,
3. 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,
4. 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,

5. 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,
6. 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>.

Stečajni upravitelj je, sukladno nalogu, dana 8. travnja otišao na lice mjesta te prvo u Zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj izvršio uvide u elaborate o etažiranju za navedene zgrade te je utvrdio prema elaboratima da se doista radi o stubištima koja su tako označena i ocrtana/opisana u navedenim elaboratima.

Provjerom na licu mjesta stečajni upravitelj je također utvrdio da se doista radi o stubištima u zgradama koja predstavljaju zajedničke dijelove svih suvlasnika te prema zakonu ne bi trebala biti etažno vlasništvo sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stečajni upravitelj nema objašnjenje kako je stečajni dužnik upisan kao vlasnik zajedničkih dijelova zgrade, no mišljenja je da navedeni zajednički dijelovi nemaju komercijalnu vrijednost odnosno da bi se trebali ili pokloniti ili prodati ostalim suvlasnicima odnosno na drugi način promijeniti u zajedničko vlasništvo svih suvlasnika.

**Dokaz:-** Fotografije stubišta u navedenim zgradama

Između navedenih zgrada nalazi se i nekretnina kojoj je vlasnik HAL d.o.o. u visini 3/5 suvlasničkog dijela, 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. Navedena nekretnina u naravi predstavlja prostor između zgrada u kojima se nalaze predmetna stubišta, a na kojem prostoru se suvlasnici apartmana parkiraju i okreću odnosno imaju kolni prilaz odnosno faktično koriste služnost puta na navedenim nekretninama radi pristupa svojim zgradama odnosno parkirnim mjestima.

**Dokaz:-** Preslika plana iz DGU

- Fotografija kako navedeno zemljište izgleda u naravi

Stečajni upravitelj predlaže raspraviti s vjerovnicima na koji način da se navedeno zemljište i stubišta prenesu u vlasništvo ostalih suvlasnika.

Stečajni upravitelj je u kontaktu te dostavlja potrebne podatke odvjetniku Zlatku Greguriću koji se obvezao pokrenuti postupak radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika u odnosu na nekretnine koje su prebačene u vlasništvo društva UTOPIA j.d.o.o. bez naknade.

Stečajni upravitelj još nije dao u zakup sljedeću nekretninu:

- Nekretninu 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

Stečajni upravitelj je u posjedu procjene tržišne vrijednosti sljedećih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika:

1. 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> – **procijenjena vrijednost 3.220.000,00 kn**
2. 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 – **procijenjena vrijednost 5.020.000,00**

#### **Privitak:-** Procjembeni elaborati

Za preostale nekretnine i pokretnine stečajni upravitelj čeka izradu procjene vrijednosti te predlaže nakon izrade elaborata održati ročište radi utvrđenja vrijednosti predmetnih nekretnina radi početka njihove prodaje u stečajnom postupku.

## **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 sačastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m<sup>2</sup>
- 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
- 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 m2, korisne vrijednosti 3/100, prostor oznake Z3 - zajedničko stubište označeno žutom bojom ukupne površine 8,82 m2, korisne vrijednosti 3/100,

- Nekretnine koje se nalaze u KUĆI i DVORIŠTU ukupne površine 1098 m2, 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 m2, korisne vrijednosti 28/1000, zajedničko stubište na katu označeno oznakom Z2, označeno žutom bojom, ukupne površine 11,26 m2, korisne vrijednosti 35/1000, zajedničko stubište u potkrovlju označeno oznakom Z3, označeno žutom bojom, ukupne površine 11,26 m2, 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 m2, zajedničko stubište - prostor oznake Z2 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m2, zajedničko stubište - prostor oznake Z3 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m2.
  - 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.
2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu  
U gore navedenom razdoblju nije bilo unovčenja.
  3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga  
Predmeti pod II. 1. još nisu unovčeni jer se tek treba pokrenuti prodaja elektroničkom javnom dražbom pred finom.
  4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji  
Razlučna prava još nisu ostvarena.
  5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji  
Ne postoji.
  6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju  
Obveze prema vjerovnicima stečajne mase se podmiruju iz tekućih prihoda po dospijeću.
  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 26. srpnja 2022. godine do 25. listopada 2022. godine:

Pokrenut će se postupak prodaje nekretnina i broda u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno čl. 247. Stečajnog zakona.

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

Mjesto i datum

Zagreb, 25. srpnja 2022.

Stečajni upravitelj