

CIVITAS d.o.o. u stečaju, Novigrad
15 St-20/15
MBS: 040037681

Stečajni upravitelj Damir Majstorović
Koparska 37, 52100 Pula
tel: 099/2184092

Trgovački sud u Rijeci

e-mail: majstorovicdamir1@gmail.com

MBS: 130021328 OIB: 05612879524 IBAN: HR 5023400091190023382 kod Privredna banka d.d.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

05 -12- 2017

~~Neposredno~~ - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20 Na posl. br. 15 St-20/2015
Pošta: (64) R
Primjeraka: 2 priloga
Pristojbe: kn, državnim bilježnicama
Primio: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

OBRAZAC 20

IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA
I
STANJU STEČAJNE MASE

Broj 10

za razdoblje od 02.09.2017. do 02.12.2017.

Pula, prosinac 2017.

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

1. UVOD

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom CIVITAS d.o.o. iz Novigrada otvoren je 23.03.2015. godine, a ispitno i izvještajno ročište održani su dana 02.06. iste godine. Društvo više ne obavlja djelatnost, a jedina imovina društva su nekretnine u k.o. Višnjan i to na kč.br. 1209/3, 1209/1 i 1209/11. Sukladno procjeni građevinskog vještaka Marijana Brnića koja je rađena za potrebe ishođenja bankovnog kredita vrijednost svih nekretnina utvrđena je u iznosu od 1.221.054,00 EUR, a što je po srednjem tečaju na dan otvaranja stečajnog postupka (7,647301) iznosilo 9.337.767,47 kuna.

Na svim nekretninama bila je zabilježena ovrha u korist FACTOR BANKE d.d. iz Ljubljane koja je s danom 19.02.2016. godine pripojena društvu DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d. te time predmetno društvo stupa na mjesto razlučnog vjerovnika.

Također je na svim nekretninama upisana zabilježba postupka izvlaštenja koji se vodi kod Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinskopравne poslove, Ispostava Poreč. Uvidom u dokumentaciju u navedenoj službi stečajni upravitelj je utvrdio da se radi o postupku izvlaštenja koji su pokrenule Hrvatske autoceste d.o.o. i to još u listopadu 2005. godine. Stečajni upravitelj je nakon lokalnih izbora, dana 17.07.2017. poslao novi zahtjev općini Višnjan sa zahtjevom za što žurniju provedbu uknjižbe pravomoćnih rješenja. Dogovoren je sastanak u vezi navedenog problema koji je kasnije otkazan od strane općine te je stečajni upravitelj dana 17.11.2017. poslao novu požurnicu (prilog 1) u kojem od načelnika općine Višnjan zahtjeva što žurnije rješavanje brisanja zabilježbi kako se na kraju cijeli slučaj ne bi rješavao putem suda. Napokon je dana 01.12.2017. održan sastanak s načelnikom općine na kojem je dogovoreno kako će općina Višnjan do kraja ove godine pokrenuti postupak brisanja zabilježbi izvlaštenja. Stečajni upravitelj je dana 06.06.2017. u Istarskoj županiji podnio zahtjev za izdavanje lokacijske informacije za kč.br. 1209/3 te je dobio informaciju od 04.07.2017. po kojem se čestica nalazi unutar građevinskog područja naselja Višnjan- neizgrađeni uređeni dio. Slijedom naputka iz informacije stečajni upravitelj je dana 31.08.2017. općini Višnjan poslao dopis sa zahtjevom za informacije o postojanju prostornih planova čija je izrada i donošenje u tijeku te je na sastanku održanom dana 27.09.2017. od pročelnice općine obaviješten kako trenutno nema nikakvih izmjena ili dopuna prostornih planova..

2. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Sudski vještak Slavica Belević je vrijednost nekretnine upisane na kč.br 1209/3 procijenila na 745.000,00 EUR, odnosno na 5.647.100,00 kuna prema srednjem tečaju na dan 22.07.2015. godine. To čini 45,98% vrijednosti procjene vještaka Marijana Brnića. Suvlasnički udio stečajnog dužnika iznosi 74,88%, odnosno tržišna vrijednost njegovog dijela prema nalazu i mišljenju sudskog vještaka iznosi 557.856 EUR, odnosno 4.228.548,48 kuna.

Sudski vještak Đanfranko Pribetić je vrijednost nekretnine na kč.br.1209/11, površine 700m² procijenio na iznos od 26.250,00 kn. Budući da je stečajni dužnik suvlasnik predmetne nekretnine u udjelu od 2235/3360, odnosno 66,52% to tržišna vrijednost njegovog udjela prema procjeni vještaka iznosi 17.461,50 kn.

Proporcionalnom metodom može se utvrditi i vrijednost preostale nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika : udio stečajnog dužnika na nekretnini na kč.br 1209/1 iznosi 2,67% odnosno 19.475,31 kuna.

Nakon dvije neuspjele prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Poreču, ovršni postupak je obustavljen te je Trgovački sud u Rijeci na prijedlog stečajnog upravitelja dana 19.12.2016. godine donio rješenje kojim se određuje prodaja navedenih nekretnina u stečajnom postupku, a ročište za utvrđenje vrijednosti zakazano je za 24. travanj 2017. godine. Na navedenom ročištu stečajni sud je donio rješenje kojim se prihvaća prijedlog razlučnog vjerovnika da se ročište za utvrđenje vrijednosti odgodi, a da se slijedeće zakaže nakon brisanja zabilježbe postupka izvlaštenja te provedbe parcelacijskog elaborata.

Nekretnina na kč.br. 1209/1 prodaje se u ovršnom postupku pod poslovnim brojem Ovr-2773/16 u kojem je nadležni sud dana 19.05.2016. godine donio rješenje kojim se utvrđuje prekid postupka zbog brisanja ovrhovoditelja iz sudskog registra te nastavak istog kada ga preuzmu njegovi pravni sljednici . Stečajni upravitelj je dana 15.09.2016. godine dostavio podnesak kojim predlaže sudu da pozove ovrhovoditelja na preuzimanje ovršnog postupka. U razgovoru s punomoćnicima razlučnog vjerovnika utvrđeno je da bi, obzirom na vrijednost predmetne nekretnine, bilo najbolje predložiti obustavu ovršnog postupka te nekretninu prodavati u stečajnom postupku zajedno s ostalim nekretninama. Dana 07.04.2017. Općinski sud u Puli, Stalna služba u Poreču donio je rješenje o nastavku ovršnog postupka. Nakon toga isti sud je dana 22.05.2017. donio rješenje o obustavi ovrhe budući da je ovrhovoditelj

povukao prijedlog za ovrhu. Slijedom navedenog predmetna nekretnina će također biti prodavana u stečajnom postupku, a nakon brisanja zabilježbe izvlaštenja.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine koje čine stečajnu masu u naravi su pašnjak obrastao visokom travom tako da ne iziskuju bilo kakvo održavanje no istodobno nisu podobne za iznajmljivanje ili neki drugi oblik stjecanja prihoda. U nastavku se daju tablice stanja stečajne mase :

| IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 02.12.2017. | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------|
| A) Imovina stečajne mase | | | | | |
| RED BR | STRUKTURA IMOVINE | PROCIJE./ UTVRĐ. VRIJEDNOST | PRODANA/ UNOVČ. VRIJEDNOST | OTPISANO/ VRIJED. | ZA UNOVČITI |
| 1. | Nekretnine | | | | |
| 1.1. | 1258/1680 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/3, u naravi vinograd, površine 25698m2, upisane u zk.ul. 1968. k.o. Višnjan | 9.266.693,46 | 0,00 | 0,00 | 9.266.693,46 |
| 1.2. | 2235/3360 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/11, u naravi livada, površine 700m2, upisane u zk.ul. 2036 k.o. Višnjan | 17.818,21 | 0,00 | 0,00 | 17.818,21 |
| 1.3. | 90/3360 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/1 u naravi oranica, površine 19451m2, upisane u zk.ul. 1872 k.o. Višnjan | 53.255,80 | 0,00 | 0,00 | 53.255,80 |
| | Ukupna imovina stečajnog dužnika | 9.337.767,47 | 0,00 | 0,00 | 9.337.767,47 |

| IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 02.12.2017. | | | | |
|---|----------------------------------|--|-----------|---------------|
| B) obveze stečajne mase | | | | |
| RED. BROJ | STRUKTURA OBVEZA | PRIJAVLJENO/ PRIZNATO/ PLANIRANO | ISPLAĆENO | ZA ISPLATU |
| 1. | Troškovi stečajnog postupka | 80.645,83 | 0,00 | 80.645,83 |
| 2. | Obveze stečajne mase | 52.750,00 | 431,40 | 52.318,60 |
| 3. | Razlučni vjerovnici | 36.253.147,34 | 0,00 | 36.253.147,34 |
| 4. | Tražbine I. višeg isplatnog reda | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5. | Tražbine II višeg isplatnog reda | 36.253.147,34 | 0,00 | 36.253.147,34 |

| | | | |
|---------------------------------|---------------|--------|---------------|
| Ukupne obveze stečajnog dužnika | 36.386.543,17 | 431,40 | 36.386.111,77 |
|---------------------------------|---------------|--------|---------------|

| TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA 23.03.2015. DO 02.12.2017. | | | | | |
|---|--|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| REDNI BROJ | TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE | UTVRĐENO/ PLANIR. DO 31.03.2016 | REALIZIRANO DO 02.12.2017. | REALIZIRANO I ISPLAĆENO | REALIZIRANO ZA ISPLATU |
| Troškovi stečajnog postupka | | | | | |
| 1. | Sudski troškovi stečajnog postupka | 2.000,00 | 400,00 | 0,00 | 400,00 |
| 2. | Potraživanje neisplaćenih plaća radnika (čl. 86. S.Z.) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. | Osiguranje stečajnog upravitelja | 18.750,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4. | Nagrada stečajnom upravitelju - neto | 20.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5. | Doprinosi i porezi na nagradu stečajnim upravitelju | 19.930,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6. | Troškovi stečajnog upravitelja - neto | 10.000,00 | 10.211,00 | 0,00 | 10.211,00 |
| 7. | Doprinosi i porezi na troškove stečajnog upravitelja | 9.965,28 | 7.595,07 | 0,00 | 7.595,07 |
| | Ukupno troškovi: | 80.645,83 | 18.206,07 | 0,00 | 18.206,07 |
| Obveze stečajne mase | | | | | |
| 8. | Ostali materijalni troškovi (pečat, poštarina, platni prom., uredski i potrošni materijal i sl.) | 4.000,00 | 732,30 | 431,40 | 300,90 |
| 9. | Naknada za obavljanje knjigovodstvenih i admin. posl. | 18.750,00 | 25.500,00 | 0,00 | 25.500,00 |
| 10. | Troškovi utvrđivanja, čuvanja i održavanja imovine | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 11. | Naknada za procjenu i vještačenje imovine | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 12. | Troškovi oglašavanja | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13. | Ostale nepredviđene obveze stečajne mase: objave i sl. | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Ukupno obveze stečajne mase: | 52.750,00 | 26.232,30 | 431,40 | 25.800,90 |
| | SVEUKUPNO | 133.395,83 | 44.438,37 | 431,40 | 44.006,97 |

| PROMET ŽIRO RAČUNA od 23.03.2015. do 02.12.2017. | | |
|---|--|----------|
| I. | Saldo sredstava na računu na dan 23.03.2015. | 0,00 |
| II. | Priliv sredstava | |
| | A. Unovčenje imovine - stečajne mase | |
| | 1. naplaćena potraživanja - povrat pdv-a | 1.217,96 |
| | Ukupno A.. | 1.217,96 |
| | B. Priliv ostvaren u stečaju | |
| | 1. Povrat pdv-a | 4.541,90 |

| | |
|--|-----------------|
| 2. Kamate | 1,46 |
| Ukupno B. | 4.543,36 |
| Ukupno priliv (A + B) | 5.761,32 |
| III. Odliv sredstava | |
| A. Troškovi stečajnog postupka | |
| Ukupno A. | 0,00 |
| Ostale obveze stečajne mase | |
| 1. Materijalni troškovi (pečat, uredski i potr.mat. pošta, banka i sl.) | 431,40 |
| Ukupno B. | 431,40 |
| Ukupno odliv sredstava (A+B) | 431,40 |
| IV. Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 02.12.2017. | 5.329,92 |

NAREDNE RADNJE U STEČAJNOM POSTUPKU

Naredne radnje u stečajnom postupku vezane su uz prodaju u stečajnom postupku nekretnina na kč.br. 1209/3 i 1209/11 te eventualnu prodaju nekretnine na kč.br. 1209/1 u istom postupku. Stečajni upravitelj je nakon brojnih pokušaja uspio s općinom Višnjan dogovoriti pokrenutanje postupka brisanja zabilježbe izvlaštenja. Ukoliko općina Višnjan do početka 2018. godine ne pokrene navedenu proceduru stečajni upravitelj će predložiti sazivanje skupštine vjerovnika kako bi se odlučilo o eventualnom podnošenju tužbe protiv općine Višnjan.

Stečajni upravitelj

Damir Majstorović

CIVITAS d.o.o.
u stečaju

Prilozi .

1. Dopis općini Višnjan od 17.11.2011.

CIVITAS d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj
Damir Majstorović
Koparska 37
52 100 Pula
Mob. 099/2184092
Mail : damirmajstorovic1@gmail.com

Pula, 17.11.2017.

OPĆINA VIŠNJAN

**Trg slobode 1
52 463 VIŠNJAN
n/r načelnik gosp. Angelo Mattich**

Predmet: Postupak izvlaštenja- požurnica

Poštovani gospodine Mattich

Prije točno četiri mjeseca uputio sam vam dopis čiju presliku dostavljam u prilogu i na koji do danas nisam dobio nikakav odgovor. Trgovačko društvo CIVITAS d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26, suvlasnik je nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču, kč.br. 1209/1, 1209/3 i 1209/11, sve u k.o.Višnjan. Na svim navedenim nekretninama je temeljem rješenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Poreč, pod klasom UP/1-943-04/05-01/61 izvršena zabilježba postupka izvlaštenja.

U dopisu od 17.07.2017. izložio sam vam opširnu kronologiju problema oko brisanja zabilježbe izvlaštenja, odnosno činjenicu da općina Višnjan već više od četiri godine nuje poduzela ništa radi brisanja navedenih zabilježbi iako je tu obvezu preuzela ugovorom s Hrvatskom autocestama d.o.o. Civitas d.o.o. u stečaju ne može poduzeti ništa za brisanje predmtnih zabilježbi već je to iskljuivo u nadležnosti općine Višnjan koja nažalost ne poduzima ništa.

Slijedom činjenice da je na nekretninama u vlasništvu CIVITAS d.o.o. u stečaju upisana zabilježba izvlaštenja iste je nekretnine praktički nemoguće prodati jer svaki potencijalni kupac traži da se riješi pitanje te zabilježbe budući da se prodajom nekretnine u stečajnom postupku putem suda brišu svi tereti no ne i zabilježba izvlaštenja.

Ponovo vas molim da pokrenete postupak brisanja zabilježbe izvlaštenja jer za to postoje svi preduvjeti, a bez brisanja zabilježbe nemoguće je unovčenje stečajne mase. Time se čini znatna šteta i stečajnom dužniku i stečajnim vjerovnicima te u krajnjem slučaju nije isključena ni sudska tužba radi naknade štete zbog neispunjenja obveza od strane općine Višnjan.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj
Damir Majstorović, dipl.iur.

CIVITAS d.o.o.
u stečaju

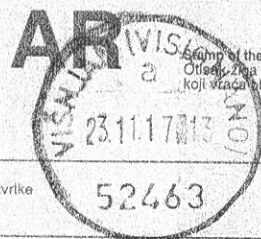
| | | | |
|---|---|---------------|------------|
| Office of posting Prijamni poštanski ured | 2104 | Date Datum | 17.11.2017 |
| Addressee of the item Primateelj pošiljke | ORDINA USTAVNI ZAK PLURIBUS A 52 603 USTAVNI | | |
| Nature of the item/Vrsta pošiljke | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Registered Letter Preporučena pošiljka | <input type="checkbox"/> Insured letter Vrijednosna pošiljka | | |
| <input type="checkbox"/> Postal parcel Paket | <input type="checkbox"/> Amount Iznos | | |
| N° of item Br. pošiljke | | | |
| RC 7280825246 | | | |
| <input type="checkbox"/> Money order Upunica | <input type="checkbox"/> Amount Iznos | | |

To be completed at a destination/Ispunjava se na odredištu

| | | |
|--|---|---------------|
| The item mentioned above has been duly Gore navedena pošiljka | | Date Datum |
| <input type="checkbox"/> delivered uručena je | <input type="checkbox"/> paid isplaćena je | 17.11.2017 |
| Signature* Potpis* | | |
| OPUNOMOĆENIK | | |

* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person.
* Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi određene države dopuštaju, druga ovlaštena osoba.

On postal service
Poštanska služba



Stamp of the office returning the advice
Otkaz-zna poštanskog urada
koji vraća obavijest

Return to
Vratiti

| | |
|---|--|
| Name Ime i prezime ili naziv tvrtke | 52463 |
| Street and N° Ulica i br. | |
| Locality and country Mjesto i država | Stečajni upravitelj Damir Majstorović Koparska 37, PULA OIB 49931983367 |

To be filled in by the sender
Ispunjava pošiljatelj