

**N.B.T.-grupa d.o.o. u stečaju**

**Monterol – Stella maris 19 - Umag**

**OIB: 10819969532**

**STEČAJNA UPRAVITELJICA**

**ANA VIČEVIĆ GRAČANIN, odvjetnica iz Čavli**

**ŠUŠNJEVAC 3 – 51 219 ČAVLE**

---

**Čavle, 24. srpnja 2020. godine**

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

**Drščevka 1**

**52 000 Pazin**

**Obrazac 18.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU**

**STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud Pazinu**

Poslovni broj spisa: **St-339/2016**

Dužnik: **N.B.T.-grupa d.o.o. u stečaju Monterol, Stella Maris 19, Umag, OIB: 10819969532**

### **1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 1. travnja – 24. srpnja 2020. godine**

Stečajna upraviteljica je poduzela slijedeće radnje:

- 1) otvorila je žiro-račun društva u stečaju u Erste & Steiermarkische banci d.d. Rijeka
- 2) dala izraditi pečat na način da na istom piše „N.B.T.-grupa d.o.o. u stečaju, Umag, Monterol, Stella Maris 19, OIB: 1081996953“
- 3) izvršila primopredaju poslovne dokumentacije
- 4) preuzela knjigovodstvenu dokumentaciju (putem e-maila)
- 5) dala izraditi završna financijska izvješća na dan otvaranja stečajnog postupka dana 2. lipnja 2016
- 6) angažirala knjigovodstveni servis za vođenje knjigovodstva
- 7) aktivno se uključila u prodaju imovine koja nije opterećena razlučnim pravom i unovčila građevinsko zemljište u Slavonskom brodu
- 8) naručila procjenu ostale imovine putem ovlaštenih procjenitelja
- 9) u stalnom je kontaktu sa zainteresiranim kupcima parkirnih mjesta i spremišta u zgradi
- 10) uredila stanje u vlasničkim listovima na način da su isbrisane sve zabilježbe ovršnih postupaka koji su pravomoćno obustavljeni
- 11) pozvala dopisom od 19. ožujka 2018. godine ŽDO da što prije nastavi ovršnih postupak za prodaju spremišta i parkirnih mjesta koji se vodi pred Općinskim sudom u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama-Buie ili da isti postupak povuku kako bi se pokrenula prodaja putem FINE jer stečajna upraviteljica posjeduje procjenu nekretnina. Navedeni dopis je objavljen i na mrežnoj stranici „e-stečaj“.
- 12) Preusmjeravanje pošte na adresu stečajne upraviteljice - radi bojazni od mogućih ovrha isl, stečajna upraviteljica je u Pošti zatražila da se sve pošiljke dostavljaju na njenu adresu. Te navedenu uslugu platila **81,50 kn**.

Ispitno i izvještajno ročište održano je dana 19. rujna 2016. godine.

Posljednja Skupština vjerovnika održana je dana 7. srpnja 2017. godine.

## **2. STANJE STEČAJNE MASE**

### **2.1. MATERIJALNA IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA**

Utvrđeno je da materijalnu imovinu u vlasništvu N.B.T.-grupe d.o.o. u stečaju čine slijedeće nekretnine:

- 1) građevinsko zemljište oznake k.č. 1011 K.o. Vranovci (Slavonski Brod) u površini od 9.975 m<sup>2</sup>
- 2) građevinsko zemljište oznake k.č. 1012 K.o. Vranovci (Slavonski Brod) u površini od 13.983 m<sup>2</sup>
- 3) stan – suvlasnički udio 297/10000 – etažno vlasništvo (E-111) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijela nekretnine na posebnom dijelu zgrade APP A12 – villa A ukupne površine 127,35 m<sup>2</sup> koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonicom, kupaonice, 2 spavaće sobe, galerije i loggie
- 4) parkirno mjesto PM 4 (parkirno mjesto 4) površine 13,14 m<sup>2</sup>
- 5) parkirno mjesto PM 5 (parkirno mjesto 5) površine 12,59 m<sup>2</sup>
- 7) parkirno mjesto PM 9 (parkirno mjesto 9) površine 10,38 m<sup>2</sup>
- 8) spremište OA 10 (spremište u podrumu) – ostava površine 3,59 m<sup>2</sup>
- 9) spremište OA 11 (spremište u podrumu) – ostava površine 2,46 m<sup>2</sup>
- 10) spremište OC 03 (spremište u podrumu) – ostava površine 10,75 m<sup>2</sup>

Namještaj i uređaji:

- 1) kuhinja Lux bianco
- 2) ploča Nardi staklokeramika
- 3) pećnica Nardi
- 4) perilica Ariston
- 5) hladnjak Nardi
- 6) ovalni stol i stolice
- 7) sjedeća garnitura
- 8) stolić
- 9) stol i stolice

- 10) spavaća soba Smart
- 11) Spavaća soba Smart 4b
- 12) spavaća soba Smart 4c
- 13) rasvjetna oprema
- 14) Laufen Alessi školjka viseća
- 15) Dolomite školjka swet life
- 16) Gio stolica
- 17) trosjed tahira koža
- 18) fotelja tahira koža
- 19) namještaja
- 20) televizor Sony
- 21) DVD Player Sony
- 22) Stolica Goa
- 23) Stol Metropole
- 24) Digitalni satelitski sustav

Imovinu su još činila 2 automobila uzeta putem leasinga, te su ista i vraćena, te 1 mobitel.

## **2.2. POTRAŽIVANJA OD DUŽNIKOVIH DUŽNIKA**

Društvo u stečaju ima potraživanja po osnovu zajmova danih članovima uprave i zaposlenicima i to:

- Borivoj Čulina u iznosu od 19.459,93 kn + 2.100,03 kn, ukupno: 21.559,96 kn
- Nando Kos u iznosu od 106.615,59 kn + 14.347,83 kn, ukupno: 120.963,42 kn
- društvo Monterol d.o.o. 33.201,05 kn + 14.511,40 kn, ukupno: 47.712,45 kn (društvo je brisano iz sudskog registra)

### **2.3. PODUZETE AKTIVNOSTI U SVRHU UNOVČENJA IMOVINE**

#### **a) Uređaji i namještaj**

Stečajna upraviteljica je, kao prvo pokušala stupiti u posjed namještaja i uređaja i to putem bivših članova uprave te preko društva OAZA koje upravlja stambenom zgradom na adresi Monterol, Stella Maris<sup>19</sup>. Iako je isprava rečeno da se namještaj i uređaji nalaze u prostoru u prizemlju zgrade koji koristi društvo Monterol d.o.o. a čiji su osnivači i ovlaštene osobe upravo isti kao i bivši članovi uprave društva N.B.T. grupa d.o.o.

Valja napomenuti da je i to društvo bilo jedan od dužnikovih dužnika, a li je u međuvremenu društvo Monterol d.o.o. je brisano iz sudskog registra uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka dana 14. travnja 2016. godine.

Dakle, do namještaja i uređaja još uvijek ne možemo.

#### **b) Građevinsko zemljište u Slavonskom brodu**

Stečajna upraviteljica je ishodila Uvjerenje Brodsko-posavske županije o statusu zemljišta oznake k.č. 1011 i 1012 K.o. Vranovci. Zemljište je u potpunosti u građevinskom području.

Stečajna upraviteljica je oglasila prodaju nekretnina u besplatnim oglasnicima: [www.sboglasnik.com](http://www.sboglasnik.com), Indeks oglasi, Glas Slavonije, Slavonska burza, slavonsko-brodski.oglasi.org, hrvatski.oglasi.com, a **za iznos od 1 EUR/m2, odnosno za 23.000,00 EUR-a.**

U konačnici javio se jedan zainteresirani kupac koji je ponudio cijenu od **22.000,00 EUR-a** za obje nekretnine.

Dana 21. prosinca 2017. godine stečajna upraviteljica zaključila je Ugovor o kupoprodaji sa kupcem Valentin Stjepanović iz Slavanskog Broda, Frane Bulića 47, a za ukupnu cijenu od 22.000,00 EUR-a. Kupac je dana 09. siječnja 2018. godine uplatio prvu ratu kupoprodajne cijene u iznosu od 3.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna, odnosno ukupno **22.295,79 kn.**

Kupac je uplatio i ostatak kupoprodajne cijene od **141.716,00 kn** dana 16. ožujka 2018. godine.

Stečajna upraviteljica je izdala tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva.

#### **c) Parkirna mjesta i spremišta**

Na ročištu dana 19. rujna 2016. godine određeno je da će se pristupiti prodaji parkirnih mjesta i spremišta u zgradi.

Dana 7. lipnja 2017. godine od strane vlasnika jednog od apartmana u zgradi Dmitry i Borisa Tsygankov, primili smo ponude za otkup slijedećeg i po slijedećim cijenama:

1) parkirno mjesto PM 4 (parkirno mjesto 4) površine 13,14 m<sup>2</sup> – po cijeni od 900,00 EUR/m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 11.826,00 EUR-a

2) spremište OA 10 (spremište u podrumu) – ostava površine 3,59 m<sup>2</sup> – po cijeni od 1.200,00 EUR/m<sup>2</sup>, a što iznosi 4.308,00 EUR-a

3) spremište OA 11 (spremište u podrumu) – ostava površine 2,46 m<sup>2</sup> – po cijeni od 1.200,00 EUR/m<sup>2</sup>, a što iznosi 2.952,00 EUR-a

4) spremište OC 03 (spremište u podrumu) – ostava površine 10,75 m<sup>2</sup> - po cijeni od 800,00 EUR/m<sup>2</sup>, a što iznosi 8.600,00 EUR-a

Ukupna ponuđena kupoprodajna cijena za navedeno iznosi **27.686, 00 EUR-a**, a što prema srednjem tečaju HNB na današnji dan iznosi **204.876,40 kn.**

Stečajna upraviteljica je naručila i procjenu ovih nekretnina i istu dostavila Trgovačkom sudu u Pazinu. Procjena za 3 parkirna mjesta i 3 spremišta ukupno iznosi 68.180,00 EUR-a, a što znači da se na prvoj dražbi mogu prodati za minimalno 51.135,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna.

Međutim, utvrđeno je da je dana 20. srpnja 2012. godine pod Z-3570/12 temeljem Rješenja o ovrši zabilježena ovrha na nekretninama po ovrhovoditelju Republici Hrvatskoj, Ministarstvo financija, Porezna uprava, te da je pokrenuta prodaja putem Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama-Buie.

Stega je stečajna upraviteljica dopisom od 19. ožujka 2018. godine, a koji je objavljen i na mrežnoj stranici „e-stečaj“, pozvala ŽDO da bez odgode nastavi postupak na Općinskom sudu na način da se odrede ročišta za prodaju ili da povuku taj prijedlog i da se pristupi prodaji nekretnina putem elektroničke javne draže koju provodi FINA. Za potonji postupak imamo i naručenu procjenu.

Stečajna upraviteljica je dana 14. svibnja 2018. godine ponovo uputila dopis ŽDO Pula.

Dana 28. svibnja 2018. godine ŽDO Pula je odgovorilo da je njihova odluka nastaviti ovršeni postupak koji je u tijeku pred Općinskom sudom u Puli – Pola, Stalna služba u Bujama - Buie.

Nakon toga stečajna upraviteljica je dostavila 2 požurnice i to 30. svibnja i 10. srpnja 2018. godine, te naposljetku dostavila u predmet i procjenu dana 30. listopada 2018. godine a sve s ciljem da se što prije zakaže ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine a nakon toga i ročište za dražbu.

Posljednja požurnica-podnesak predana je Općinskom sudu dana 24. siječnja 2019. godine.

Dana 11. ožujka 2019. godine Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Bajama – Buie donijela je Zaključak kojim se stalni sudski vještak građevinske struke Lenko Matejčić poziva da u roku od 30 dana dostavi nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Dana 25. ožujka 2019. godine vještak je predao procjenu sa ukupnom vrijednošću od 328.000,00 kn za:

- 1) parkirno mjesto PM 4 (parkirno mjesto 4) površine 13,14 m<sup>2</sup>
- 2) parkirno mjesto PM 5 (parkirno mjesto 5) površine 12,59 m<sup>2</sup>
- 3) parkirno mjesto PM 9 (parkirno mjesto 9) površine 10,38 m<sup>2</sup>
- 4) spremište OA 10 (spremište u podrumu) – ostava površine 3,59 m<sup>2</sup>
- 5) spremište OA 11 (spremište u podrumu) – ostava površine 2,46 m<sup>2</sup>
- 6) spremište OC 03 (spremište u podrumu) – ostava površine 10,75 m<sup>2</sup>

Kako je već rečeno sve su nekretnine unovčene i to prodajom na 2 dražbe:

**Dana 26. studenog 2019. godine je održana 1. dražba na Općinskom sudu u Pazinu – Stalna služba u Bujama, te su prodana 2 parkirna mjesta i 2 spremišta i to:**

- **parkirno mjesto PM 4 (parkirno mjesto 4) površine 13,14 m<sup>2</sup> za iznos od 54.100,00 kn**
- **parkirno mjesto PM 5 (parkirno mjesto 5) površine 12,59 m<sup>2</sup> za iznos od 51.900,00 kn**
- **spremište OA 10 (spremište u podrumu) – ostava površine 3,59 m<sup>2</sup> za iznos od 14.800,00 kn**
- **spremište OA 11 (spremište u podrumu) – ostava površine 2,46 m<sup>2</sup> za iznos od 10.900,00 kn**

**Dana 17. siječnja 2020. godine prodani su preostalo spremište i parkirno mjesto:**

- **parkirno mjesto PM 9 (parkirno mjesto 9) površine 10,38 m<sup>2</sup>**
- **spremište OC 03 (spremište u podrumu) – ostava površine 10,75 m<sup>2</sup>**

**Stečajna upraviteljica je to detaljno razradila u izvješću od 31. ožujka 2020. godine, budući je sva imovina unovčena i preostalo nam je podijeliti kupovninu i poduzeti ostale radnje koje vode ka zaključenju postupka.**

**PODUZETE RADNJE OD POSLIJEDNJEG IZVJEŠĆA:**

**Dana 25. svibnja 2020. godine Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Bujama – Buie u predmetu Posl.br. Ovr764/2019 donosi Rješenje kojim se iznos od 203.337,50 kuna predaje stečajnom sucu.**

**Dana 6. lipnja 2020. godine stečajna upraviteljica predaje detaljan troškovnik Trgovačkom sudu u Pazinu i poziva da se odredi ročište za podjelu kupovnine odmah po prijenu sredstava sa Općinskog suda u Pazinu.**

**Budući da sredstva nisu prebačena, dana 13. srpnja 2020. godine stečajna upraviteljica podnosi požurnicu Općinskom sudu u Pazinu da što prije sredstava prebaci na polazni depozit Trgovačkog suda u Pazinu.**

d) **Dužnikovi dužnici**

Stečajna upraviteljica je obavijestila dužnikove dužnike o obvezi plaćanja njihovih dugova, te ih zamolila da mirnim putem udovolje traženome. Nando Kos i Borivoj Čulina su se oglašili na poziv, a društvo Monterol d.o.o. je brisano iz sudskog registra uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka dana 14. travnja 2016. godine.

Stečajna upraviteljica će još jednom uputiti pozive dužnikovim dužnicima Nando Kos i Borivoj Čulina da mirnim putem uplate dugovane iznose, a ukoliko se isti ogluše na pozive tada će Stečajna upraviteljica po odluci Skupštine vjerovnika pokrenuti postupke prisilne naplate prema istima, iako napominje da relevantne dokumentacije vezane uz nastala dugovanja nema.

Valja napomenuti da je društvo prestalo s aktivnim radom još 2010. godine pa se pretpostavlja da dugovanja datiraju iz tog vremena.

**2.5. Ovršni postupak nad stanom**

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, nad apartmanom je bio u tijeku ovršni postupak pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Bujama. Općinski sud se dana 30. lipnja 2016. godine proglasio stvarno nenadležnim i donio Rješenje kojim se po pravomoćnosti tog rješenja predmet ustupiti Trgovačkom sudu u Pazinu.

Iako predmet, prema saznanju stečajne upraviteljice, nije ustupljen Trgovačkom sudu u Pazinu, na prolazni depozit suda je uplaćen iznos od 1.190.012,50 kn na ime kupovnine u ovršnom predmetu Ovr-3794/16.

Stečajna upraviteljica predlaže da se od navedenog zadrži iznos od **59.500,60 kn**, a što predstavlja 5% od unovčenog iznosa, kao i iznos koji bi odgovarao nagradi stečajne upraviteljice sukladno unovčenoj cijeni, a iznosi **113.300,00 kn** na račun društva u stečaju **IBAN: HR0824020061100797109.**

Stoga je stečajna upraviteljica u 2 navrata, dana 4. listopada 2017. godine te ponovo dana 30. studenog 2017. godine uputila dopis Općinskom sudu u Puli-Pola, Stalna služba Buje da donesu Rješenje kojim se sredstva prenose sa prolaznog depozita Trgovačkog suda u Pazinu na račun Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba Buje, te da se sredstva rasporede kako je u dopisu predloženo.

Predmet se sada vodi pod novim poslovnim brojem OVR-3407/2017 i stečajna upraviteljica je dana 14. svibnja 2018. godine ponovo poslala Podnesak Općinskom sudu.

Posljednja požurnica je dostavljena sudu još 10. srpnja 2018. godine.

Dana 24. siječnja 2019. godine predana je Općinskom sudu posljednja požurnica.



Dana 17. svibnja 2019. godine Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Bajama - Buie je donijelo Rješenje kojim se određuju:

- troškovi ovrhovoditelja u iznosu od 100.020,00 kn
- založnog vjerovnika u iznosu od 3.750,00 kn
- daljnji troškovi ovrhovoditelja u iznosu od 8.484,00 kn koji se namiruju iz kupovnine

A po pravomoćnosti Rješenje preostali iznos će se prebaciti na Trgovački sud u Pazinu radi podijele kupovnine.

Stečajna upraviteljica je dana 30. svibnja (u otvorenom zakonskom roku) podnijela žalbu na točku 1 Rješenja, a kojom točkom se određuju troškovi ovrhovoditelja u iznosu od 100.020,00 kn.

Zatim, dana 24. svibnja 2019. godine, stečajna upraviteljica je dostavila i Trgovačkom sudu u Pazinu podnesak kojim predlaže na ime troškova stečajnog postupka odrediti paušalni iznos do 5% ili 59.500,00 kn te iznos nagrade stečajne upraviteljice u bruto iznosu od 113.300,00 kn, sve uplatom na žiro-račun stečajnog dužnika.

**Održana su 2 ročišta za podjelu kupovnine na Trgovačkom sudu u Pazinu u sklopu stečajnog postupka. Ovrhovoditelj se protivio isplati nagrade stečajnoj upraviteljici u odnosu na oba nekretninu, a što je sud prihvatio i donio Rješenje kojim se stečajnoj upraviteljici priznaju samo troškovi prijevoza. Međutim, ovrhovoditelj je i na to uložio žalbu kao i na odluku da se iznos od 100.020,00 kn deponira na polazno depozit suda do okončanja postupka po žalbi izjavljenoj od strane stečajne upraviteljice na Rješenje Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bajama - Buie.**

#### **PODUZETE RADNJE OD POSLIJEDNJEG IZVJEŠĆA:**

**Žalba izjavljena po stečajnoj upraviteljici je od strane Županijskog suda u Bjelovaru je odbijena i potvrđeno je rješenje kojim je stečajni dužnik dužan platiti ovrhovoditelju iznos od 100.020,00 kn na ime troškova postupka.**

**Također je odbijena i žalba Raiffaisen banke d.d. na Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu.**

**Dakle, nema zapreke da se sa računa stečajnog dužnika isplate sredstva određena Rješenjem o ovrsi.**

### **3. STANJE NOVČANIH SREDSTAVA NA RAČUNU STEČAJNOG DUŽNIKA**

Na računu stečajnog dužnika otvorenom u Erste banci, **IBAN: HR6224020061100822809** trenutno ima **93.756,08 kn.**

Od otvaranje stečajnog postupka na račun je uplaćeno **164.011,79 kn.**

Dakle, u 4 godine trajanja postupka potrošeno je oko 70.000,00 kn, dakle otprilike 17.500,00 kn/godinu.

**4. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

**Po prijenosu sredstava sa Općinskog suda u Pazinu na račun Trgovačkog suda u Pazinu, odrediti ročište za podijelu kupovnine.**

**Uplatiti sredstva određena Rješenjem o ovrsi na žiro-račune ovrhovoditelja.**

**Donijeti Rješenje o određivanju Nagrade stečajnoj upraviteljici i eventualnoj djelomičnoj diobi, te zaključiti stečajni postupak.**

Stečajna upraviteljica

Ana Vičević Gračanin

