

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 05.06.2021. DO 03.09.2021.**

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

Poslovni broj spisa: St-332/2019

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

Stečajna masa iza Fernand d.o.o. u stečaju, OIB: 25451996379, Zdenački zavoj 14, Zagreb

Prilog 1. Zapisnik o otvaranju ponuda

Prilog 2. Preslika zaprimljenih ponuda

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 05. lipnja 2021. godine do 03. rujna 2021. godine

Stanje novčanih sredstava na računu na dan izrade izvješća prethodnog razdoblja iznosi:  
0,00 kn

U razdoblju za koje se podnosi izvješće:

Prihodi:

Uplatu obrta Brna rent za najamninu za 2019.i 2020. g. za nekretninu stečajnog  
dužnika – 3.000,00 kn

Na osnovu uplate jamčevina:

1. Albert Šestan, Pilarova 42, 10000 Zagreb, OIB: 46766046713 - 189.000,00 kn
2. Nikola Marcuš, Jelašička 18, 10090 Zagreb, OIB: 33693878125 - 189.000,00 kn

Rashodi:

Plaćeni su troškovi:

- bankarski troškovi: - 1.007,86 kn

Stanje novčanih sredstava na dan izrade izvješća iznosi: 379.922,14 kn

SUDSKI POSTUPCI KOJI SU OBUSTAVLJENI:

Rješenje o ovrsi br. Ovr. 1043/15 od 13.08.2015. godine - ovrhovoditelj Tomašić Veljko (OIB: 86004229115), Dubrovnik, Nikole Tesle 12, je povukao prijedlog za ovrhu te je Općinski sud u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli Rješenjem Posl. br. 31Ovr-606/18 dana 5. prosinca 2018. godine obustavio ovrhu te naložio brisanje zabilježbe ovrhe na k.č. br. 4155/83, površine čestice 513 m2, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, upisane u zk uložak broj 3076 k.o. Smokvica kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato

Sudskih postupaka u tijeku nema.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina nekretnina upisana je u zemljišne knjige i to u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato

- k.č. br. 4155/83 k.o. Smokvica, površine čestice 513 m<sup>2</sup>, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište.

Stečajni upravitelj je uz suglasnost punomoćnika po punomoći jedinog stečajnog vjerovnika napravio procjenu nekretnine po ovlaštenomu sudskom vještaku te je vrijednost nekretnine procijenjena na 1.890.000,00 kn.

Stečajni upravitelj je u posjedu nekretnine.

### NAČIN UPRAVLJANJA NEKRETNINOM I STANJE NEKRETNINE:

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine koja je odlučila da stečajni upravitelj neposrednom pogodbom proda kupcu Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela koji je i jedini stečajni vjerovnik nekretninu stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je pokušao više puta preko punomoćnika istog Hubert Fernand Y. dogovoriti s istim sklapanje kupoprodajnog ugovora, te bi od Hubert Fernand Y. ili punomoćnika istog dobivao odgovore kako mu je potrebno još vremena za sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Obzirom da u stečajnoj masa nema novčanih sredstava, stečajni upravitelj je poduzimao radnje u okvirima mogućnosti koje su mu bile na raspolaganju u svrhu zaštite i očuvanja stečajne mase (nekretnine). Vjerovnici nisu bili spremni predujmiti sredstva u stečajnu masu.

Sa svim radnjama stečajnog upravitelja u upravljanju nekretninom stečajnog dužnika i pokušajima iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika su bili upoznati zastupnici po punomoći jedinog stečajnog vjerovnika.

Po nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajni upravitelj je u 2019. godini saznao da je kuću ranije iznajmljivao Tino Tomašić, Smokvica 17B, OIB: 21982928064 vlasnik obrta Brna rent te je stupio u kontakt s istim koji ga je obavijestio da posjeduje ključeve nekretnine, kao i da posjeduje ugovor s bivšim većinskim udjeličarom koji je i jedini stečajni vjerovnik Hubert Fernand Y. Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela po kojemu je do nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe iznajmljivao nekretninu u turističke svrhe. Isti Tin Tomašić je također usmeno obavijestio stečajnog upravitelja da se u nekretnini stečajnog dužnika nalaze njegove pokretne, po riječima istog: „Od stvari koje su moje u toj kući su: 2 klima uređaja, 2 hladnjaka, 2 mikrovalne pećnice, 2 televizije, namještaj za 4 sobe (kompletno namještene), 1 kuhinja (kompletno namještena), stol i 6 stolica.“, te da bez tih pokretnina nije moguće iznajmljivanje kuće u turističke svrhe.

Isti Tino Tomašić je obavijestio stečajnog upravitelja 2019. godine da je redovito plaćao režije za kuću, te da su po nalogu jedinog stečajnog vjerovnika i bivšeg većinskog udjeličara Hubert Fernand Y. Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. u unutrašnjosti nekretnine stečajnog dužnika rađeni građevinski radovi, bojanje, gletanje, postavljanje gipsanih ploča, promjene roleta, plinske instalacije kao i radovi obnavljanja fasade i

balkonskih ograda na vanjskom dijelu nekretnine, te poslovi čišćenja nekretnine i okućnice, te da nije bio upoznat u vrijeme tih radova s činjenicom otvaranja stečajnog postupka. Stečajni upravitelj je obavijestio istog da je ugovor o najmu kuće s bivšim većinskim udjeličarom i jedinim vjerovnikom sklopljen nakon otvaranja i zaključenja skraćenog stečajnog postupka i kao takav ne vrijedi, te da za sve radnje mora sklopiti ugovor o najmu nekretnine s Stečajnom masom iza Fernand d.o.o. u stečaju. Stečajni upravitelj je nakon višekratnog traženja zaprimio 23. ožujka 2021. službenu izjavu Tina Tomašića o izlučnim pravima, odnosno opremi koja je u vlasništvu istog, a nalazi se u nekretnini stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj je zatražio primjerak ugovora o najmu nekretnine stečajnog dužnika (kuće) koji je bivši većinski udjeličar i jedini vjerovnik imao s obrtom Brna rent. U tome ugovoru, iznajmljivanje kuće je bivši većinski udjeličar i jedini vjerovnik dogovorio na način da se po podmirenju svih troškova redovitog održavanja kuće najmodavcu plati 50% iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti. Osim plaćanja najamnine najmoprimac ima obvezu urednog plaćanja svih režija i troškova koji terete postojanje i korištenje predmetne kuće i to troškove struje, vodoopskrbe i odvodnje, čistoće, dimnjačara i drugih režijskih troškova kojima je opterećena unajmljena kuća, te se ti troškovi odbijaju od ukupnog iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti.

Uz suglasnost i znanje zakonskog punomoćnika vjerovnika stečajni upravitelj je ostavio po jedan primjerak ključeva vlasniku obrtu Brna rent, Tinu Tomašiću u svrhu zaštite i očuvanja imovine stečajnog dužnika od vremenskih nepogoda, požara i slično. Također je uz znanje i suglasnost zakonskog punomoćnika vjerovnika ponudio sklapanje ugovora o iznajmljivanju kuće vlasniku obrtu Brna rent, Tinu Tomašiću na isti način u ime stečajnog dužnika kao i što je isti imao s bivšim većinskim udjeličarom koji je i jedini stečajni vjerovnik.

Stečajni upravitelj je obavio više desetaka telefonskih razgovora s vlasnikom obrta Brna rent, Tinom Tomašićem, te istom poslao elektroničkom poštom primjerak Prijedloga Ugovora o najmu kuće, u ime stečajnog dužnika i razmijenio desetine poruka s istim društvenom mrežom Whats'up kako bi sklopio Ugovor o najmu kuće. Isti Tino Tomašić je odgovarao stečajnom upravitelju od toga da želi da se pričekava sa sklapanjem Ugovora o najmu kuće do 01. lipnja 2019. godine jer mu tek tada počinje turistička sezona, do toga da on ne može unaprijed znati kakva će biti turistička sezona, odnosno kolika će biti popunjenost kuće, te je neprestano odgađao sklapanje ugovora o najmu kuće. Na inzistiranje stečajnog upravitelja da dostavi obračun prihoda i rashoda, poslije desetaka telefonskih poziva je isti poslao društvenom mrežom What's up stečajnom upravitelju 14. siječnja 2020. godine opisni i nepotpuni opis troškova redovitog održavanja kuće, kao i opis radova na kući potrebnih za pripremu kuće za turističku sezonu, koji su izvršeni bez suglasnosti stečajnog upravitelja, a po nalogu jedinog stečajnog vjerovnika i bivšeg većinskog udjeličara.

Stečajni upravitelj je istog Tina Tomašića više puta tražio dostavu računa koji je isti platio za redovito održavanje kuće za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka kao i obračun prihoda i rashoda od najma kuće. Navedene račune stečajni upravitelj je zaprimio 18. ožujka 2021. g. – u prilogu: 2. Plaćeni računi za kuću do 18.03.2021. g.

U 2020. godini stečajni upravitelj je ponovo višekratno pokušao sklopiti ugovor o najmu kuće s navedenim Tinom Tomašićem, za koje je pokušaje redovito dobivao odgovore od navedenog Tina Tomašića da se zbog pandemije korona virusa očekuje vrlo loša turistička sezona, te da ovisno o naznakama ishoda turističke sezone namjerava ili ne namjerava sklopiti ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika, ali trenutno zbog pandemije korona virusa nije zainteresiran za sklapanje ugovora o najmu nekretnine stečajnog dužnika.

2021. godine stečajni upravitelj je ponovo pokušao napraviti obračun prihoda i rashoda vezanih uz najam nekretnine stečajnog dužnika (kuće), te sklopiti ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika s Tinom Tomašićem, i opet je dobivao iste neodređene odgovore od istog.

Tino Tomašić je elektroničkom poštom obavijestio stečajnog upravitelja 9. ožujka 2021. godine da još nije spreman sklopiti ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika, te da prikuplja račune plaćene za nekretninu stečajnog dužnika, i da će napraviti obračun prihoda i rashoda. Isti dostavlja stečajnom upravitelju elektroničkom poštom dana 13. ožujka 2021. godine preslike uplata za turističko iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika, te dostavlja elektroničkom poštom 13. ožujka 2021. godine preslike rukom pisanih obračuna prihoda i rashoda od turističkog iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika.

U tim obračunima Tino Tomašić navodi za 2019. godinu: Prihodi: 61.550,53 kn, Rashodi: priprema za sezonu, radovi u i oko kuće, materijal, ruke itd. cca. 12.000,00 kn, Režije: Struja, voda, TV, Internet smeće 17.000,00 kn, Čišćenje kuće prije, tokom i nakon sezone sa materijalom 12.000,00 kn, Plin servis i kupnja plina 7.000,00 kn, Ostali tekući troškovi i sitni popravci, klima, TV, rolete cca. 5.000,00 kn., Plaćanje ostatka fasade, dio sredstava za fasadu mu je poslao bivši većinski udjeličar i jedini stečajni vjerovnik Hubert Fernand Y. Portugal, dio je platio on od iznajmljivanja i iz osobnih sredstava. Navodi da je za sezonu 2019. godinu ostalo oko 6.000,00 kn te da je na račun stečajnog dužnika Stečajna masa iza Fernand d.o.o. spreman platiti 3.000,00 kn.

U obračunu za 2020. godinu navodi: Prihodi: 8.000,00 kn, Rashodi: Režije oko 10.000,00 kn, Čišćenje kuće prije, tokom i nakon sezone 7.000,00 kn te da je sezona završila u minusu. Također navodi da je kuća velika i iziskuje dosta održavanja koje košta te da sezona nije zadovoljila ni približno da bi mogao biti bar na pozitivnoj nuli, a kamoli da nešto ostane.

Isti Tino Tomašić je obavijestio stečajnog upravitelja 1. lipnja 2021. g. da je u 2021. godini spreman sklopiti ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika na isti način u ime stečajnog dužnika kao i što je isti imao s bivšim većinskim udjeličarom koji je i jedini stečajni vjerovnik, te da bi na kraju turističke sezone, odnosno 30. rujna 2021. g. napravio obračun.

Skupština vjerovnika je dana 9. lipnja 2021.g. donijela slijedeće odluke:

1. Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretninu kuću i dvorište upisanu u Z.ul. br 3076 k.o. Smokvica iznajmiti Tinu Tomašiću, odnosno obrtu BRNA RENT i to na način da se na kraju ljetne sezone napravi obračun prihoda nekretnine od čega se oduzmu troškovi održavanja kuće uključujući režije te se dobit dijeli po pola između stečajnog dužnika i najmoprimca.
2. Prihvaća se obračun prihoda i rashoda od iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika do danas.

Stečajni upravitelj je sukladno odlukama skupštine vjerovnika iznajmio kuću i dvorište upisanu u Z.ul. br 3076 k.o. Smokvica obrtu BRNA RENT i to na način da se na kraju ljetne sezone odnosno 30.09.2021. g. napravi obračun prihoda nekretnine od čega se oduzmu troškovi održavanja kuće uključujući režije te se dobit dijeli po pola između stečajnog dužnika i najmoprimca te s istim sklopio ugovor o najmu.

Pozvan je niži isplatni red prijaviti svoje tražbine i održano je ispitno ročište 5. prosinca 2018. godine obzirom da jedini stečajni vjerovnik u postupku ima namjeru sklopiti kupoprodajni ugovor i kupiti nekretninu stečajnog dužnika, a kako bi bilo sigurno da će se svi vjerovnici namiriti i svi troškovi stečajnog postupka namiriti iz kupoprodajne cijene. Stečajni upravitelj nije zaprimio niti jednu prijavu tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova.

Stečajni upravitelj je upućen Zaključkom trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba Dubrovnik Posl. br. 18 St-621/2018 od 23. listopada 2018. godine utvrditi postoje li u poslovnim knjigama dužnika evidentirani vjerovnici sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice, te ukoliko ima takvih vjerovnika se pozvao stečajni upravitelj utvrditi i ispitati tražbine i utvrditi o kojem isplatnom redu se radi. Stečajni upravitelj u dostupnoj poslovnoj dokumentaciji dužnika nije pronašao postojanje vjerovnika sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine koja je odlučila da stečajni upravitelj neposrednom pogodbom proda kupcu Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela koji je i jedini stečajni vjerovnik nekretninu stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je pokušao više puta preko punomoćnika istog Hubert Fernand Y. dogovoriti s istim sklapanje kupoprodajnog ugovora, te bi od Hubert Fernand Y. ili punomoćnika istog dobivao odgovore kako mu je potrebno još vremena za sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Obzirom na navedeno, stečajni upravitelj nije mogao prodati nekretninu stečajnog dužnika sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine, te je stečajni upravitelj predložio sazivanje skupštine vjerovnika, skupština vjerovnika je dana 05. ožujka 2021. godine donijela sljedeće odluke:

- ovlašćuje se steč. upravitelj prodati nekretninu steč. dužnika upisanu u zemljišne knjige i to u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato k.č. br. 4155/83 k.o. Smokvica, površine čestice 513 m<sup>2</sup>, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, neposrednom pogodbom nakon prikupljanja pisanih ponuda s time da je početna cijena ona procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine s time da će se početna cijena smanjivati za 10 % ukoliko se ne ostvari kupoprodaja u roku od 3 mjeseca i nadalje.
- ovlašćuje se stečajni upravitelj oglasiti prodaju navedene nekretnine na mrežnim stranicama FINE-e, na web stranici [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr) i na drugi prikladan način.

Stečajni upravitelj je oglasio prodaju nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda na mrežnim stranicama FINA-e i na web stranici [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr), s time da je početna cijena bila procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine. U prvom krugu prodaje nije bilo zaprimljenih ponuda za kupnju kuće.

Stečajni upravitelj je oglasio prodaju nekretnine stečajnog dužnika u 2. krugu prodaje prikupljanjem pisanih ponuda na mrežnim stranicama FINA-e i na web stranici [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr), s time da je početna cijena u 2. krugu prodaje umanjena za 10% procijenjene vrijednosti nekretnine utvrđene u elaboratu o procjeni nekretnine. Organizirano je javno razgledavanje kuće uz prisustvo stečajnog upravitelja 02.08.2021. g. na koje je pristupilo troje potencijalnih kupaca. Prispjele se dvije pisane ponuda ponuđača u zatvorenim kuvertama koje su otvorene javno na adresi Zdenački zavoj 14, Zagreb 03.09.2021. godine u 16 h. Na otvaranju ponuda su bili prisutna oba ponuđača - Prilog 1. Zapisnik o otvaranju ponuda.

Ponuđači su ponudili (Prilog 2. Preslika zaprimljenih ponuda):

1. Albert Šestan, Pilarova 42, 10000 Zagreb, OIB: 46766046713 iznos od 1.799.599,59 kn
2. Nikola Marciuš, Jelašička 18, 10090 Zagreb, OIB: 33693878125 iznos od 1.777.999,99 kn

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će najpovoljnijem ponuđaču uputiti obavijest da je njegova ponuda prihvaćena. Prema uvjetima u oglasu o prikupljanju ponuda ponuđaču Albertu Šestanu, Pilarova 42, 10000 Zagreb, OIB: 46766046713 koji je kao najpovoljniji ponuđač ponudio iznos od 1.799.599,59 kn, dužan je u roku od 3 (tri) dana od zaprimljene, odnosno 15 (petnaest) dana od poslanoj mu obavijesti da je njegova ponuda prihvaćena za najpovoljniju uplatiti preostali dio kupovnine.

Zaprimljenom obavijesti o najpovoljnijoj ponudi od strane ponuđača smatrat će se i obavijest poslana ponuđaču elektroničkom poštom s danom slanja elektroničke pošte na adresu elektroničke pošte ponuđača koju je ponuđač naveo u ponudi.

U slučaju da odabrani ponuđač ne uplati kupovninu do u pozivu određenog roka, gubi uplaćenu jamčevinu, te će se poziv za uplatu poslati slijedećem najpovoljnijem ponuđaču, i tako dalje, odnosno biti će objavljen naredni poziv za prikupljanje ponuda.

Po uplati ukupne kupovnine od strane ponuđača koji bude odabran kao najpovoljniji, odnosno kupca u roku 7 dana sklopiti će se ugovor o kupoprodaji predmeta prodaje te izdati tabularna izjava.

Po isteku ugovora o najmu nekretnine stečajnog dužnika kuća i dvorište upisanu u Z.ul. br 3076 k.o. Smokvica s obrtom BRNA RENT, izvršiti će se obračun i to na način da se na kraju ljetne sezone, odnosno poslije 30.09.2021.g. napravi obračun prihoda nekretnine od čega se oduzmu troškovi održavanja kuće uključujući režije te će se dobit dijeliti po pola između stečajnog dužnika i najmoprimca.

Mjesto i datum:

U Zagrebu, 03. rujna 2021. g.

Stečajni upravitelj

Renato Sablić