

OBRAZAC 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa: **St-1123/ 2016**

Dužnik: **DDD APARTMANI d.o.o.**, u stečaju, iz Opatije, A.Štangera 19
MBS 080538834, OIB 33418541459

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 24.08.2019. do 24.11.2019.

1. U prethodnom izvještajnom razdoblju završila je druga elektronička javna dražba koja je trajala od 07. svibnja 2019.g. do 30. srpnja 2019.g. Predmet prodaje bile su preostale nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel u Pagu označene kao

- **k.č.br.1028/24** kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 1001 m², upisano u **zk.ul.2176, k.o. Novalja - I** i to **11. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E11)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN C11**, sa 61,08 m², označeno narančastom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, boravka + kuhinje, sobe, kupaoalice, dvije terase, ukupne neto stambene površine 58,20 m², te parkirnog mjesta,

- **k.č.br.1028/25** kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m², upisano u **zk.ul.1503, k.o. Novalja - I** i to **5. suvlasnički dio 10/100, etažno vlasništvo (E5)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN A-5**, sa 50,60 m², označeno narančastom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, boravka s kuhinjom, dvije sobe, kupaoalice i lođe, te parkirnog mjesta.

Na dražbama je sudjelovao veliki broj ponuditelja sa identifikatorom nadmetanja 16598 i 16600.

Nakon završetka e-dražbe, Agencija je dostavila sudu izvještaj o provedenoj e-javnoj dražbi i priložila obavijest o postupanju u navedenom predmetu. U zadnjem satu e -javne dražbe zaprimljene su 172 ponude. Iz prigovora koje su podnijeli neki od korisnika, kao i iz obavijesti Agencije, utvrđeno je da je došlo do tehničkih poteškoća u posljednjim minutama nadmetanja druge e-javne dražbe. Kako Agencija poteškoće nije otklonila, sud je zaključio da nadmetanje nije provedeno u skladu s zakonskim propisima, te je na osnovi rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-1123/16-308 od 28. kolovoza 2019.g., poništena druga elektronička javna dražba s identifikatorom nadmetanja 16598 i 16600, i zaključkom je naloženo Financijskoj agenciji da u roku od osam dana po pravomoćnosti navedenog rješenja na svojim mrežnim stranicama ponovno uputi poziv za sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi u predmetu prodaje naprijed navedenih nekretnina.

Financijska agencija je dana 30. rujna 2019. na svojim mrežnim stranicama objavila poziv za uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom kojim se poziva stečajni upravitelj na uplatu predujma u iznosu od 400,00 kn. Predujam je uplaćen, a istovremeno su objavljeni i pozivi za sudjelovanje u e-javnoj dražbi i sukladno pravomoćnom rješenju i zaključku TS u Rijeci posl.br. St-1123/2016 od 28. kolovoza 2019., ponavlja se druga elektronička javna dražba koja je započela 30. rujna 2019.g., a završava 23. prosinca 2019.godine.

Nakon što su pozivi za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi objavljeni na stranicama FINE i oglas na mrežnim stranicama sudačke mreže, kao i na Njuškalu. Obavljena je komunikacija sa potencijalnim kupcima telefonom, elektroničkom poštom, radi davanja

informacija i dostave zatraženih podataka (eleborata o procjeni, fotografija). Dana 23. studenoga 2019.g., omogućeno je i razgledavanje nekretnina – stanova.

Prilog: Poziv FINE na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi Klasa:O/110-10/17-01/1150 Ur.br.07-01-19-545 od 30.09.2019.

Poziv FINE na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi Klasa:O/110-10/17-01/1150 Ur.br.07-01-19-544 od 30.09.2019.

Postupci pred sudovima i drugim tijelima

Protiv presude Županijskog suda u Zadru, posl.br. GŽ-1024/2017 od 06.travnja 2018.g., tužitelji Anita i Sefer Zornić, su izjavili reviziju Vrhovnom sudu Republike Hrvatske. Odluka po reviziji nije još donijeta.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci, vodio se **pod posl.br. P-17/2019**, parnični postupak u pravnoj stvari **tužitelja Feštajn Samo, Zgornji Prhovec 7, 1411 Izlake, Republika Slovenija, protivtuženika stečajnog dužnika radi utvrđenja prava vlasništva** nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag, upisane kao 11. suvlasnički dio 12/100 i to E-11 k.č.br.1028/26 kuća i dvorište Perove njive upisana u z.k.ul. 2203 k.o. Novalja I - stan B11. Prvostupanjskom presudom od 13. lipnja 2019.g., s danom objave od 18. srpnja 2019.g., navedenog posl.broja, odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja , te je naloženo tužitelju naknaditi tuženiku trošak parničnog postupka.

Na navedenu presudu tužitelj je uložio žalbu Visokom trgovačkom sudu RH gdje se postupak vodio pod posl.br. PŽ-5329/2019, te je uvidom u e –spis , stutus predmeta utvrđeno da je 29.10.2019., odlučeno o žalbi na način da je djelomično potvrđena prvostupanjska presuda i djelomično odbačena žalba.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci, u tijeku je parnični postupak u pravnoj stvari tužitelja Feštajn Samo, Zgornji Prhovec 7, 1411 Izlake, Republika Slovenija, protiv tuženika 1. NADA BARIŠIĆ, stečajni upravitelj, Rijeka, M.Jengića 33, OIB 73310761038 i 2. DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, Opatija, A. Štanger 19, OIB 33418541459 , radi naknade štete u iznosu od 758.542,43 kn, a koji postupak se vodi pod posl.br. P-273/2019. Radi zastupanja 1. i 2. tuženika u navedenom predmetu angažiran je odvjetnik. O pokretanju parničnog postupka radi naknade štete, stečajni upravitelj je obavijestio Euroherc osiguranje d.d. sa kojim ima zaključene police osiguranja od odgovornosti stečajnog upravitelja, te j isti u navedenom parničnom postupku uzeo učešće kao umješak na strani prvotuženika.

Pripremno ročište održano je dana 30. listopada 2019.godine, a ročište za glavnu raspravu zakazano je za dana 28. siječnja 2020.

U prethodnom izvještajnom razdoblju zaprimljeno je rješenje o ovrsi JB Gordane Legović, **posl.br. Ovr-61/2019, u pravnoj stvari ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb, ulica grada Vukovara 37 i ovršenika DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, radi isplate iznosa od 1.281,80 kn** na ime duga za elektičnu energiju uz zatezne kamate te troškove ovršnog postupka. Kako se navedeni dug odnosi na nepodmirene račune za el. energiju u svezi stana C12, kojeg je temeljem ugovora o najmu koristio najmoprimac Tomaž Lajbaher, imenovani je bio obaviješten da je u obvezi stečajnom dužniku podmiriti navedeno dugovanje sa kamatama i troškovima ovrhe. Računi nisu stizali na adresu stečajnog dužnika.Navedeno

dugovanje naplaćeno je u postupku ovrhe sa računa stečajnog dužnika. Prema Specifikaciji izvršenja osnove za plaćanje po rj. o ovrsi posl.br. Ovr-61/19 od 07.08.2019.g., od ovršenika je naplaćen ukupan iznos od 2.679,66 kn. Bivši najmoprimac Tomaž Lajbaher je pozvan da na račun stečajnog dužnika uplati navedeni iznos uvećano za trošak poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 669,92 kn, (ukupan iznos od 3.349,58kn) a sve prema ispostavljenom računu stečajnog dužnika br.1-1-1 od 16. kolovoza.2019.g. Kako isti nije izvršio uplatu dugovanog iznosa, dana 12. studenoga 2019., poslana mu je opomena preporučenom pošiljkom s povratnicom. Rješenje o ovrsi i račun, nalaze se u spisu.

Prilog: Elektronička pošta od (email od 28.05.2019., 20.08.2019. i 17.10.2019.
Opomena od 12. studeni 2019.

U ovom izvještajnom razdoblju primljena su još **tri rješenja o ovrsi JB Gordane Legović** u pravnoj stvari ovrhovoditelja **HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb, ul. Grada Vukovara 37** i **ovršenika DDD Apartmani d.o.o., u stečaju**, radi isplate određenih iznosa na ime duga za isporuku električne energije.

O navedenim dugovanjima stečajna upraviteljica nije imala saznanja i nikada nije primila račune za električnu energiju. Po primitku rješenja o ovrsi kontaktirala je telefonskim putem i elektroničkom poštom, ovrhovoditelja Hep Elektra d.o.o., u Rijeci kao i njegovog pun., odvjetnika, te HEP ODS Elektrolika d.o.o., Gospić.

Rješenje o ovrsi posl broja Ovr-625/19 u pravnoj stvari ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb, ulica grada Vukovara 37 i ovršenika DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, odnosi se na isplatu **iznosa od 618,57 kn** na ime glavnice za dug za električnu energiju uz zatezne kamate te troškove ovršnog postupka temeljem vjerodostojne isprave: izvoda iz poslovnih knjiga, a za razdoblje od mjeseca rujna 2017.g. do prosinca 2018.g. Po primitku navedenog rješenja, steč. upraviteljica je saznala da se navedeno dugovanje odnosi na **stan C 11**.

Radi smanjenja troškova, (plaćanja predviđenih troškova), glavnica, kamate i trošak odvjetnika su podmireni, kao i dugovanje od 01.01.2019.g., do iskapčanja el. energije, koje nije obuhvaćeno rješenjem o ovrsi. Dana 04. listopada 2019.g., podniet je HEP-u ODS Elektrolika d.o.o., Gospić, zahtjev za privremenu obustavu isporuke električne energije.

Prilog: Rješenje o ovrsi Ovr- 625/19 od 05. 07. 2019.g., i izvod iz posl.knjiga
(specifikacija računa)
Zahtjev za privremenu obustavu isporuke električne energije

Rješenjem o ovrsi posl. br. Ovr- 623/2019 u pravnoj stvari ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb, ulica grada Vukovara 37 i ovršenika DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, određena je ovrha **radi isplate iznosa od 1.243,37 kn** na ime glavnice na temelju vjerodostojne isprave: izvod iz poslovnih knjiga (specifikacija računa) za razdoblje od siječnja 2017.g. do prosinca 2019.g, uz pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove ovršnog postupka. Dug se odnosi na za zajedničku potrošnju. Radi smanjenja daljnjih troškova, dana 09.10.2019.g., podniet je zahtjev za privremenu obustavu isporuke el. energije.

Nadalje je na rješenje o ovrsi podniet i prigovor, budući da stečajni dužnik ne može biti u obvezi plaćanja el. energije za zajedničku potrošnju, budući da istu koriste svi vlasnici stanova u zgradi, a ne stečajni dužnik.

Na osnovi Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj :6/1. Povrv-458/2019-4 od 15. studenoga 2019.g. , stavlja se izvan snage rješenje o ovrsi posl. br. Ovrvr-623/2019., od 05. srpnja 2019.g., koje je donio JB Gordana Legović sa sjedištem u Rijeci, Rudolfa Strohala 3, u dijelu u kojem je određena ovrha i ukidaju se sve pravodene radnje, te će se postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

Prilog: Rješenje o ovrsi Ovrv - 623/19 od 05. 07. 2019.g., i izvod iz posl.knjiga (specifikacija računa)
Zahtjev za privremenu obustavu isporuke el. energije od 09.10.2019.
Prigovor od 10.10.2019.
Rješenje TS RI posl.broja Povrv-458/2019-4 od 15.11.2019.

Rješenjem o ovrsi posl. br. Ovrv- 624/2019 od 05. srpnja 2019., koje je donio JB Gordana Legović iz Rijeke, u pravnoj stvari ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., Zagreb, ulica grada Vukovara 37 i ovršenika DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, određena je ovrha radi isplate iznosa od **1.084,33 kn na** ime glavnice na temelju vjerodostojne isprave: izvod iz poslovnih knjiga (specifikacija računa) za razdoblje od travnja 2017.g. do prosinca 2019.g. te zakonske zatezne kamate i troškovi ovršnog postupka. **Dug se odnosi na zajedničku potrošnju.** Radi smanjenja daljnjih troškova, dana 09.10.2019.g., podniet je zahtjev za privremenu obustavu isporuke el. energije.

Nadalje je na rješenje o ovrsi podniet je i prigovor, budući da stečajni dužnik ne može biti u obvezi plaćanja el. energije za zajedničku potrošnju, jer istu koriste svi vlasnici stanova u zgradi, a ne stečajni dužnik.

Na osnovi Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj :6/1. Povrv-457/2019-4 od 15. studenoga 2019.g. , stavlja se izvan snage rješenje o ovrsi posl. br. Ovrv-624/2019., od 05. srpnja 2019.g., koje je donio JB Gordana Legović sa sjedištem u Rijeci, Rudolfa Strohala 3, u dijelu u kojem je određena ovrha i ukidaju se sve provedene radnje, te će se postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

Prilog: Rješenje o ovrsi Ovrv - 624/19 od 05. 07. 2019.g., i izvod iz posl.knjiga (specifikacija računa)
Zahtjev za privremenu obustavu isporuke el. energije od 09.10.2019.
Prigovor od 10.10.2019.
Rješenje TS RI posl.broja Povrv-457/2019-4 od 15.11.2019.

Dana 09.listopada 2019.g., primljeno je **rješenje Hrvatskih voda VGISenj Klasa UP/I-325-08/18-07/0440590, Ur.br. 374-3304-2-19-2 od 03.10.2019.,** kojim se zamjenjuje rješenje od 29.06.2018.g. , te se obvezniku DDD Apartmani d.o.o., u stečaju utvrđuje mjesečni iznos NUV-a u iznosu od 53,13 kn za prostorije na adresi, Novalja, Smokovačka 5a , i obveznik je dužan platiti godišnju naknadu u iznosu od 637,56 kn.

Prilog: Rješenje Hrvatskih voda VGISenj Klasa UP/I-325-08/18-07/0440590, Ur.br. 374-3304-2-19-2 od 03.10.2019

Od prinudnog upravitelja za upravljanje nekretninama na području grada Novalje, **Grbin Novalja j.d.o.o., iz Novalje, Braće Radića 26,** sada je prvi puta primljen račun za plaćanje zajedničke pričuve za stan u Novalji, Smokovačka 5a, stan broj 5A u iznosu od 2.554,86 kn na ime dugovanja od mjeseca siječnja 2017.g. do mjeseca rujna 2019.

Prilog: Račun:0/1/1 od 31.10.2019.

Kartica obveznika od 01.01.2017. do 31.12.2017., od 01.01.2018. do 31.2.2018.,
01.01.2019. do 10.10.2019.

Odluka o izboru prinudnog upravitelja od 21.11.2016.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik je i dalje upisan kao vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag,

- k.č.br.1028/24 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 1001 m², upisano u zk.ul.2176, k.o. Novalja - I i to 11. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E11) dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN C11**, sa 61,08 m², označeno narančastom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, boravka + kuhinje, sobe, kupaonice, dvije terase, ukupne neto stambene površine 58,20 m², te parkirnog mjesta,

- k.č.br.1028/25 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m², upisano u zk.ul.1503, k.o. Novalja - I i to 5. suvlasnički dio 10/100, etažno vlasništvo (E5) dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN A-5**, sa 50,60 m², označeno narančastom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, boravka s kuhinjom, dvije sobe, kupaonice i lođe, te parkirnog mjesta.

Kao što je navedeno u prethodnim izvješćima preostale četiri nekretnine – stanovi su prodani, te su donijeta rješenja o namirenju od prodaje stana B1, B3 i C12, i iznos kojim se namiruje stečajna masa prenijet je na račun stečajnog dužnika u ukupnom iznosu **od 96.407,57 kn.**

Za uplaćeni iznos kupovnine od prodaje stana B11 od 358.857,75 kn koji je na računu Financijske agencije podniet je prijedlog sudu da se isti rezervira i položi na depozit Trgovačkog suda u Rijeci do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode na Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl.br. P-17/2019 (utvrđenje prava vlasništva) i P-273/2019 (naknade štete).

Na svim navedenim nekretninama bilo je upisano založno pravo u korist trećih osoba: SBERBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9. i u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija- Porezne uprave, Područni ured Rijeka radi osiguranja novčane tražbine temeljem ovršnih isprava.

Bivši najmoprimci Samo Feštajn i Tomaž Lajbaher i dalje nisu podmirili svoje dugovanje prema stečajnom dužniku s osnova najamnina i to Samo Feštajn duguje iznos od 25.177,08 kn i Tomaž Lajbaher u iznosu od 24.784,87 kn.

Samo Feštajn je imao zaključen ugovor o najmu za stan B1 i B11, a Tomaž Lajbaher za stan C12 i C11.

Stečajni dužnik uredno podmiruje sve dospjele obveze stečajne mase, pa su tako u ovom izvještajnom razdoblju, podmireni troškovi za knjigovodstvene usluge, sredstava zajedničke pričuve, dug električne energije, (osim zajedničke potrošnje) naknade za uređenje voda, članarine turističkoj zajednici, sudske pristojbe, predujam za provođenje e -dražbe, te naplaćena bankovna naknada, a što je sve vidljivo iz priloženih izvoda.

Stanje sredstava na žiro-računu na dan 18. 11. 2019. iznosi 95.972,48kn.

Prilog: Izvod HPB od br.15/13.09.2019. do 27/18.11.2019.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJE

Potrebne radnje vezano za prodaju nekretnina na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, predložiti će se sazivanje skupštine vjerovnika radi upoznavanja vjerovnika sa suskim postupcima koji su u tijeku, te dugovanjima prema stečajnom dužniku, te će se postupiti sukladno donijetim odlukama , kao i poduzeti druge radnje za koje se ukaže potreba , a sve sukladno Stečajnom zakonu.

U Rijeci, 27. studenog 2019.

Nada Barišić, stečajna upraviteljica