

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: **St-59/14**

Dužnik: **DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a
OIB: 28591266562**

1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA u razdoblju od 28. veljače 2023. godine do 13. travnja 2023.g.

1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:

1. Trgovački sud u Rijeci donio je Zaključak posl.br. St-59/2014 od dana 21.02.2023.g. kojim je odredio da se nastavlja postupak ovrhe prekinut rješenjem Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Rovinju, posl.br. Ovr-816/10 te određuje prodaja nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku, a ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika zakazano je za dan 20.03.2023.g. u 11,00 sati. Na prijedlog stečajnog upravitelja, zbog razloga koji će se u daljnjem izvješću opisati, isto ročište je odgođeno te je novo zakazano za dan 07.04.2023.g. u 09,30 sati.

2. Stečajni upravitelj je dana 07.03.2023.g. s stalnim sudskim vještakom građevinske struke, angažiranog za utvrđenje vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika čija prodaja je određena, očevidom na adresi gdje se nekretnine nalaze na adresi Valsavie 1, Rovinj, utvrdio nemogućnost ulaska u dvije nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, u zk.ul.br.8381, k.č.br.4105/Z, u naravi kuća i dvorište ukupne površine 3018m², označne kao:

- **8. suvlasnički dio: 59/1978** uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 53,37 m², dijelom okućnice zgrade pov. 22,35 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,00 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena
- **21. suvlasnički dio: 67/1978** uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 58,02 m², i spremištem u podrumu pov. 8,64 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena

Naime, u obje opisane nekretnine stečajni upravitelj, kao niti vještak, nije imao mogućnost ulaska budući da su na opisanim nekretninama zazidana ulazna vrata i opisane nekretnine su pripojene stanovima koji se neposredno nalazi do njih, a koji stanovi su u vlasništvu trgovačkog društva MILES d.o.o.

Budući da se nije moglo pristupiti niti u nekretninu označenu kao:

- **15. suvlasnički dio: 117/1978** uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 108,78 m², i spremištem u podrumu pov. 8,11 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena

stečajni upravitelj je ponovno dana 23.03.2023.g. pokušao ući i u prethodnu opisanu nekretninu te ponovno osigurao prisustvo bravara, budući da bravar koji je bio prisutan 07.03.2023.g., usprkos činjenici da je oslobodio bravu na ulaznim vratima ista su bila zaglavljena i ulazak je bio onemogućen. No, dana 23.03.2023.g. zbog protivljenja ulaska u opisanu nekretninu od strane zakonskog zastupnika trgovačkog društva MILES d.o.o., pozvana je i policija, pa pokušaj ulaska u istu ponovno nije bio moguć.

3. Zbog svega prethodno opisanog stečajni upravitelj je putem odvjetnika dana 06.03.2023.g. pokrenuo parnični postupak radi smetanja posjeda s prijedlogom za određivanjem privremene mjere pred nadležnim Općinskim sudom u Puli.

Također, je stečajnom sucu podnesen zahtjev sukladno članku 216. st.3. Stečajnog zakona i zakazano je ročište radi vraćanja predmeta stečajne mase za dan 07.04.2023.g., na koje ročište nije pristupio zakonski zastupnik po zakonu trgovačkog društva MILES d.o.o.. Novo ročište na kojem će se saslušati Goran Čibarić određeno je za dan 21.04.2023.g. u 09,00 sati.

4. Ročište radi izjašnjenja o vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika održano je dana 07.04.2023.g. te je određeno da se utvrdi vrijednost nekretnina sukladno nalazu vještaka dostavljenom us tečajnom spis i uputi FINA zahtjev za prodaju onih nekretnina stečajnog dužnika koje su u posjedu stečajnog dužnika, a označene kao 7. suvlasnički dio, 10. suvlasnički dio, 16. suvlasnički dio i 23. suvlasnički dio, dok se prodaja nekretnina oduzeti iz posjeda stečajnog upravitelja odgađa dok se iste ne vrate u posjed stečajnom upravitelju (8. suvlasnički dio, 15. suvlasnički dio i 21. suvlasnički dio).

1.2. Mogućnost zaključenja stečajnog postupka:

Stečajni postupak će se moći zaključiti tek po unovčenju nekretnina koje čine stečajnu masu stečajnog dužnika.

2. STANJE STEČAJNE MASE

2.1. Pregled predmeta stečajne mase prema članku 223. Stečajnog zakona

IMOVINA	IZNOS	OBVEZE	IZNOS
<p>1. nekretnine upisana kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj u zk. ul. 8381, k.č.br. 4105/Z, u naravi zgrada i dvorište uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgarde što u naravi predstavlja suvlasnički dio označen kako slijedi:</p>	<p>Vrijednost nekretnina koje čine sada stečajnu masu utvrđena vještačkim nalazom u ovršnom spisu iznosi</p>	<p>Troškovi stečajnog postupka (čl. 86. SZ-a):</p> <p>1. Nagrada stečajnom upravitelju u stečajnom postupku</p> <p>2. Izdaci stečajnog upravitelja</p>	<p>prema odluci suda stečajnog suca</p> <p>prema odluci suda stečajnog suca</p>
<p>7. suvlasnički dio: 64/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 58,02 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,06 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>	<p>234.738,63 € 1.766.740,27 kn</p>		
<p>8. suvlasnički dio: 59/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 53,37 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 22,35 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,00 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>	<p>210.897,71 € 1.589.008,80 kn</p>		
<p>10. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim</p>	<p>308.935,93 € 2.327.677,76 kn</p>		

<p>dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 101,06 m², dijelom okućnice zgrade pov. 20,71 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 7,74 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>15. suvlasnički dio: 117/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 108,78 m², i spremištem u podrumu pov. 8,11 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>16. suvlasnički dio: 110/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m², i spremištem u podrumu pov. 5,94 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>21. suvlasnički dio: 67/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 58,02 m², i spremištem u podrumu pov. 8,64 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>23. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m², i spremištem u podrumu pov. 4,58 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>	<p>338.652,81 € 2.551.579,60 kn</p> <p>338.847,90 € 2.553.049,50 kn</p> <p>230.368,74 € 1.735.713,27 kn</p> <p>318.408,98 € 2.551.692,69 kn</p>		
		Ostale obveze stečajne mase (čl. 87. SZ-a):	

		1.Odvjetnički troškovi i troškovi sudskih pristojba	200.000,00 kn
		2. Bankovne usluge, telefon, poštarina, oglašavanje, registratori, papiri	5.000,00 kn
		3. Knjigovodstvene usluge	40.000,00 kn
		5. Troškovi osiguranja stečajnog upravitelja od odgovornosti	100.000,00 kn
		Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda:	
		Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda:	98.529.052,43 kn
		Razlučni vjerovnici:	Iskazani pod točkom 2.3. izvješća od studenog 2016.g.
UKUPNO IMOVINA:	6.155.666,40 kn	UKUPNO:	Iznos ovisan o odlukama stečajnog suca

2.2. Unovčeni predmeti stečajne mase

Nema unovčenih predmeta stečajne mase.

2.3. Neunovčeni predmeti stečajne mase

Imovina stečajnog dužnika još uvijek nije unovčena.

2.4. Razlučna prava

Sva razlučna prava kao i razlučni vjerovnici na nekretninama te iznosi osigurani razlučnim pravom potanko su objašnjeni u izvješću od studenog 2016.g..

2.5. Izlučni vjerovnici

Izlučnih vjerovnika nema budući da je izlučni zahtjev trgovačkog društva MILES d.o.o. temeljem pravomoćne sudske odluke utvrđen osnovanim.

2.6. Vjerovnici stečajne mase

Izvjesni vjerovnici stečajne mase biti će knjigovodstveni servis na ime vođenja poslovnih knjiga. Troškovi odvjetnika stečajnog dužnika podmirit će se po okončanju stečajnog postupka.

2.7. Podaci o namirenju diobama

S namirenjem vjerovnika će se započeti tek po unovčenju imovine, ali nakon namirenja troškova stečajnog postupka, preostalih obveza stečajne mase i razlučnih vjerovnika.

3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

3.1. Radnje koje će se poduzeti u narednom periodu od 28.02.2023.g. do 28.03.2023.g.

Stečajni upravitelj će poduzimati sve radnje koje se ukažu potrebnim u stečajnom postupku te sudjelovati i u sudskim postupcima.

U Rijeci, 13. travnja 2023.g.

Stečajni upravitelj
Antonela Jolić Zubčić