

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 8 St-8/14-12

Dužnik: Arting radio d.o.o. u stečaju, OIB: 31798373732, Zagrebačka 12a, Rovinj

I.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.08.2019.g. do 12.11.2019.g.

1.Sukladno odluci Skupštine vjerovnika sklopljen je s društvom MEDIA FI d.o.o. Rovinj, Karmelo 4 OIB: 06285889438, Ugovor o zakupu poslovnog prostora u stambeno poslovnoj zgradi pop.br. 3526 i 3478 u ulici Zagrebačka 12a, Rovinj, upisana kod Općinskog suda u Rovinju, u z.k.ul. 6034, k.č.br. 4018/Z k.o. Rovinj, udio 460/5000. , koji je javnobilježnički solemniziran dana 01.07.2015.g.

Temeljem navedenog Ugovora dana 01.08.2015.g. predan je zakupcu navedeni prostor na korištenje.

Ugovoreni iznos zakupnine je 3.500,00 kuna, uvećano za PDV, s time da sve troškove koji proizlaze iz uporabe predmeta zakupa snosi zakupac.

2. Obavljena je pred Općinski sudom u Puli prodaja nekretnine stečajnog dužnika u ovršnom postupku Ovr-2995/11 i to:

-10 etaža koja predstavlja 1/13 dijela k.č.br. 1056/1, k.č.br. 1056/2, k.č.br. 1748/ZGR, k.č.br.1749/ZGR, k.č.br.1750/1ZGR, k.č.br.1750/2ZGR, k.č.br.1750/3ZGR., k.č.br.1756/ZGR., k.č.br. 1756/4ZGR, k.č.br. 1756/5ZGR., zk.ul. 18453, poduložak 10, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na I katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika, predsoblja i balkona, ukupne površine 68,12 m2.

Stan se nalazi u centru Pule, Istarska ulica 8, na I katu, u zgradi katnosti prizemlje i dva kata.

Navedena nekretnina prodana je na drugoj javnoj dražbi održanoj na Općinskom sudu u Puli dana 19.02.2015.g. jedinom ponuđaču gospodinu Ronald Šuran za iznos od 312.500,00 kuna , koji je I uplatio navedeni iznos na IBAN Općinskog suda u Puli. Rješenje o dosudi od 19.02.2015.g. , poslovni broj Ovr-2995/11., a dana 26.05.2015.g., ista je i predana kupcu.

Dana 11.09.2015.g.Općinski sud u Puli donio je rješenje o namirenju iz kupovnine ostvarene prodajom gore navede nekretnine, posl.broj: Ovr-5023/15.

Prema navedenom Rješenju uplaćena kupovina od 312.500,00 kuna isplaćena je u cijelosti ovrhovoditelju KERMAŠ ULAGANJA d.o.o. Pula, čime se prema obrazloženju namiruje dio ovršnog troška ovrhovoditelja u iznosu od 312.500,00 kuna na dan 19.02.2015.g.

Predmetnim Rješenjem riješeno je i da preostalo potraživanje ovrhovoditelja ostaje nenamireno, te da je time postupak o navedenom predmetu dovršen.

Protiv Rješenje o namirenju od 11.09.2015.g. u zakonom propisanom roku dostavljena je od strane ovršenika Arting radia d.o.o. u stečaju zastupanog putem odvjetnika ŽALBA Županijskom sudu u Puli, kojom se predlaže da drugostupanjski sud ukine pobijeno rješenje, oglasi se nenadležnim i ustupi predmet nadležnom Trgovačkom sudu ili podredno da preinači pobijeno rješenje na način da se iz iznosa kupovine namiri samo trošak sudskih pristojbi i vještačenja, te ostatak prenese – uplati na račun nadležnog Trgovačkog suda.

Dan 28.01.2016.g. zaprimljeno je Rješenje Županijskom sudu u Puli od 18.01.2016.g. kojim je u cijelosti odbijena žalba ovršenika kao neosnovana i potvrđeno Rješenje Općinskog suda u Puli., Na navedeno rješenje u propisanom roku podnijeta je revizija postupka, koja do izrade ovog izvješća nije dovršena.

3. Za ostale nekretnine stečajnog dužnika do izrade ovog izvješća nije započela prodaja u ovršnom postupku, te su dostavljene već 4 požurnice nadležnim Općinskim sudovima u Rovinju i Bujama, ali bezuspješno.

Stoga je predsjedniku suda u Puli i Pazinu u travnju 2019.g. poslan zahtjev za suđenjem u razumnom roku.

3.1. Dana 27.05.2019.g. zaprimljeno je rješenje predsjednika Općinskog suda u Puli, broj: Su-Gzp1-7/2019, kojim se utvrđuje da je zahtjev stečajnog upravitelja za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku, za nekretninu - stambeno poslovna zgrada pop.br.3526 i 3478 u ulici Zagrebačka 12a bez zemljišta, upisana kod Općinskog suda u Rovinju, u z.k.ul. 6034, k.č.br. 4018/Z, k.o. Rovinj, udio 460/5000 (u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade), vlasništvo 1/1, osnovan. U predmetnom rješenju određen je rok od 1 godine u kojem roku, sudac Aleksandra Gržinić-Matika koja je zadužena za rad u predmetu Ovr-3348/15 (ranije Ovr-564/12) predmet mora riješiti. Ako sudac u navedenom roku ne riješi predmet dužan je u roku od 15 dana od isteka određenog roka o razlozima dostaviti pisano izvješće predsjedniku suda.

Do dana izrade ovog izvješća bez obzira na rješenje Predsjednika Općinskog suda u Puli nije zakazano niti jedno ročište vezano za prodaju predmetne nekretnine.

3.2. Dana 17.04.2019.g. Općinski sud u Pazinu zaprimio je zahtjev stečajnog upravitelja za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku, za nekretninu - Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima u poslovnoj zgradi u Umagu, upisanoj kod Općinskog suda u Bujama, sagrađenoj na

k.č.br. 2330, z.k.ul. 3382, k.o. Umag, ali do izrade ovog izvješća nije zaprimljena povratna informacija ili rješenje.

Stoga je ponovno poslan Općinskom sudu u Pazinu zahtjev stečajnog upravitelja za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku, za nekretninu - Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima u poslovnoj zgradi u Umagu, upisanoj kod Općinskog suda u Bujama, sagrađenoj na k.č.br. 2330, z.k.ul. 3382, k.o. Umag.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona:

Imovina stečajnog dužnika

1. Cijelokupnu imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine

2. Od ukupnih nekretnina unovčena je nekretnina navedena pod točkom I.2. i to:

-10 etaža koja predstavlja 1/13 dijela k.č.br. 1056/1, k.č.br. 1056/2, k.č.br. 1748/ZGR, k.č.br.1749/ZGR, k.č.br.1750/1ZGR, k.č.br.1750/2ZGR, k.č.br.1750/3ZGR., k.č.br.1756/ZGR., k.č.br. 1756/4ZGR, k.č.br. 1756/5ZGR., zk.ul. 18453, poduložak 10, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na I katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika, predsoblja i balkona, ukupne površine 68,12 m2., na drugoj javnoj dražbi za iznos od 312.500,00 kuna, a kupovina je u cijelosti isplaćena ovrhovoditelju.

3. do izrade ovog izvješća nisu unovčene preostale nekretnine I to:

3.1.) stambeno poslovna zgrada pop.br.3526 i 3478 u ulici Zagrebačka 12a bez zemljišta, upisana kod Općinskog suda u Rovinju, u z.k.ul. 6034, k.č.br. 4018/Z, k.o. Rovinj, udio 460/5000 (u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade), vlasništvo 1/1.

Na navedenoj nekretnini upisano je pravo zaloge u korist:

-Hypo Alpe Adria bank d.d.Zagreb, Podružnica Rovinj na iznos od 235.000 EUR-a temeljem OU-27/07 (zaprimljeno 26.01.2007.g.) i sporedna hipoteka na iznos od 88.000.- EUR.- temeljem OU-47/07 (zaprimljeno 06.02.2007.g.). Navedena tražbina -Hypo Alpe Adria bank d.d.Zagreb, Podružnica Rovinj temeljem Ugovora o ustupu potraživanja prenijeta je ustupljena društvu H-ABDUCO d.o.o. Zagreb.

-Kermas Ulaganja d.o.o. Rovinj, na iznos od 14.112.439,70 kn temeljem OV-8823/10 (zaprimiteljeno 12.10.2010.g.).

-Rubini d.o.o.Rovinj , temeljem Ovr-546/12-2 (zaprimiteljeno 06.11.2012.g.).

-Media Mix d.o.o. Zagreb, temeljem Ovr-198/13-2 (zaprimiteljeno 20.08.2013.g.).Pravni sljednik Media Mix d.o.o. Zagreb temeljem Ugovora o pripajanju je Multimedijiski centar grupa d.o.o. Zagreb.

3.2.) Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima u poslovnoj zgradi u Umagu, upisanoj kod Općinskog suda u Bujama, sagrađenoj na k.č.br. 2330, z.k.ul. 3382, k.o. Umag i to:

-Poduložak 191 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu- predprostor označen brojkom 1, površine 24,70 m²

-Poduložak 192 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -hodnik označen brojkom 2 površine 12,00m²

-Poduložak 193 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -sala označena brojkom 3 površine 53,58 m²

-Poduložak 194 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -kancelarija je označena brojkom 4 površine 14,35 m²

-Poduložak 195 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -kancelarija je označena brojkom 5 površine 18,20 m²

-Poduložak 196 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -kancelarija je označena brojkom 6 površine 14,50 m²

-Poduložak 197 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -čajna kuhinja označena brojkom 7 površine 4,90 m²

-Poduložak 198 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -sanitarije označene brojkom 8 površine 4,90 m²

Na navedenim nekretninama upisano je pravo zaloge u korist:

-Kermas Ulaganja d.o.o. Rovinj, na iznos od 14.112.439,70 kn temeljem III Anexa ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama Temeljem Ovr-1025/11 (zaprimljeno 21.11.2011.g.)

4.Radi brisanja založnih prava KERMAS ULAGANJA d.o.o. Pula na nekretninama stečajnog dužnika i drugo, u raspravnim rješenjem spojenim ovosudnim predmetima pod **poslovnim brojem 2P-37/2015, i P-145/17, donesena je 19.01.2018.g. PRESUDA Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj: 2P-37/2015-223 kojom je:**

-poništen III. Anex Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 7. listopada 2010., sklopljen između Kermas ulaganja d.o.o. te Arting radio d.o.o. i Mirka Cetinskog,

- naloženo je zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Puli-Pola brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Arting radio d.o.o. i to:

- u podulošku 3964, z.k.ul. 342 k.o. Pula (knjiga položenih ugovora).

Napominjem da je navedena nekretnina prodana a kupovna u cijelosti isplaćena ovrhovoditelju Kermas ulaganja d.o.o..

-naloženo je zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda Puli-Pola, Stalne službe u Rovinju-Rovigno brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Arting radio d.o.o. i to:

- na k.č.br.4018/Z, z.k.ul. 6034 k.o. Rovinj.

-naloženo je zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Bujama-Buie brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Arting radio d.o.o. i to:

- u podulošku 191, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 192, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 193, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 194, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 195, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag:

- u podulošku 196, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 197, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 198, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag.

Navedenom presudom naloženo je i :

- zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda Puli-Pola, Stalne službe u Rovinju- Rovigno brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Mirka Cetinskog i to:

- na k.č.br.999/Z, z.k.ul. 7592 k.o. Rovinj.

kao i

- Financijskoj agenciji, Služba upisa, Upisničko mjesto Pula, brisanje založnog prava na poslovnim udjelu Mirka Cetinskog u trgovačkom društvu Arting radio d.o.o. u korist Kermas ulaganja d.o.o.

Navedenom presudom nadalje je presuđeno da:

-je Kermas ulaganja d.o.o. dužan vratiti Arting radiu d.o.o. u stečaju bjanko zadužnice koje su ovjerene kod javnog bilježnika Mirne Pliško iz Pule, pod posl.br. OV-8824/10 na iznos od 1.000.000,00 kn i posl.br. OV-8825/10 na iznos od 1.000.000,00 kn, te običnu zadužnicu posl.br. OV-8829/10 na iznos od 14.112.439,70 kn, u roku od osam dana.

-Kermas ulaganja d.o.o. je dužan vratiti Mirku Cetinskom bjanko zadužnice koje su ovjerene kod javnog bilježnika Mirne Pliško iz Pule, pod posl.br. OV-8826/10 na iznos od 1.000.000,00 kn i posl.br. OV-8827/10 na iznos od 1.000.000,00 kn, te običnu zadužnicu posl.br. OV-8828/10 na iznos od 14.112.439,70 kn, u roku od osam dana.

Navedenom Presudom Odbijen je tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

"Poništava se Ugovor o zajmu od 1.9.2008. sklopljen između tuženika Kermas ulaganja d.o.o. i prvotuzitelja Arting d.o.o. .

Poništava se Anex ugovora o zajmu od 27.7.2009. sklopljen između tuženika Kermas ulaganja d.o.o. i prvotuzitelja Arting d.o.o. .

Poništava se Anex ugovora o zajmu i anexu ugovora o zajmu od 24.12.2009. sklopljen između tuženika Kermas ulaganja d.o.o. i prvotuzitelja Arting d.o.o."

Nadalje navedenom Presudom je utvrđeno da su bez učinka odredba čl. 5. Ugovora o ortakluku s elementima zajma od 1.7.2008., u kojoj je navedeno da se Arting radio Rovinj d.o.o. obvezuje izvršiti prijenos poslovnih udjela Glasa Istre d.o.o. na Kermas ulaganja d.o.o. čim se ispune uvjeti za upis u knjigu poslovnih udjela, te odredba čl. 2. Sporazuma o realizaciji ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji i ortakluku radi stjecanja udjela u Glasu Istre d.o.o. od 15.11.2009., u kojoj ugovorne strane suglasno utvrđuju da će prijenos poslovnih udjela Glasa Istre d.o.o. na Kermas ulaganja d.o.o. sukladno odredbama Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji i Ugovora o ortakluku s elementima zajma iz čl. 1. tog Sporazuma biti realiziran čim se ispune uvjeti za upis u knjigu poslovnih udjela

Navedenom Presudom Odbijen je tužbeni zahtjev za utvrđenje da je bez učinka Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji od 7.11.2007., Ugovor o ortakluku s elementima zajma od 1.7.2008. (osim u dijelu prihvaćenom u izreki presude) i Sporazum o realizaciji ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji i ortakluku radi stjecanja udjela u Glasu Istre d.o.o. od 15.11.2009. (osim u dijelu prihvaćenom u izreki presude).

Navedenom presudom naloženo je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Na navedenu Presudu uložena je žalba Kermas ulaganja d.o.o. , te je uložena i žalba od strane Arting radia d.o.o. u stečaju. Navedene žalbe su na rješavanju pred Visokim Trgovačkim sudom Republike Hrvatske i do izrade ovog izvješća nije dobiveno rješenje.

5. Vjerovnici stečajne mase (, odvjetničke usluge, sudske pristojbe po parnici 2P-37/2015, oglašavanja prodaje nekretnine , FINA, komunalna naknada Grad Umag, komunalna naknada Grad Pula, naknada za uređenje voda Umag , osiguranje stečajnog upravitelja , poštarina , izrada pečata).

5.1. Temeljem etažnog vlasništva s neodređenim omjerima u poslovnoj zgradi u Umagu, upisanoj kod Općinskog suda u Bujama, sagrađenoj na k.č.br. 2330, z.k.ul. 3382, k.o. Umag, na adresi Obala J.B.Tita 3, stečajni dužnik ima i obveze u iznosu od 28.930,52 kn, a koje se odnose na troškove sanacije krova na predmetnoj nekretnini, te obveze po osnovu računa za vanrednu pričuvu, te obvezu po računima za redovnu pričuvu koja se obračunava od 01.11.2017.godine u iznosu od 2,70 kn/m² mjesečno, odnosno mjesečni iznos računa za pričuvu je 396,71 kuna.

U nastavku daje se obrazloženje nastalih obveza:

Od zajedničkog uslužnog obrta „ORDINO GARDEN“ , Umag, kojemu je povjereno Upravljanje predmetnom zgradom temeljem Ugovora o upravljanju stambeno –poslovnom zgradom broj 158/2017 od 20.10.2017.g. sklopljenog između upravitelja uslužnog obrta „ORDINO GARDEN“ i predstavnika suvlasnika zgrade gospodina Jovice Krtinića zaprimljena je obavijest da je 01.11.2017.g. sklopljen Međuvlasnički ugovor za upravljanje i održavanje zgrade na adresi Obala J.B.Tita 3 te da je isti potpisan od strane suvlasnika čiji je udio u vlasništvu veći od 50%, te time je Međuvlasnički ugovor postao valjan i obvezujući za sve suvlasnike lijeve diletacije zgrade.

Nadalje kao suvlasnik zgrade stečajni dužnik je obaviješten da je zbog lošeg stanja zajedničkih dijelova zgrade u prvom redu jako lošeg stanje krova i fasade, o čemu je dana 23.10.2017.g. sačinjen i nalaz i mišljenje ovlaštenog stručnog vještaka Lenka Matejčića, dipl.ing.građ. iz Umaga, kojim je opisano stanje krova, izrađen troškovnik radova.

Za izvođenje potrebnih radova na sanaciji krova dostavljena je i ponuda izabranog izvođača – ASKO Gradnja j.d.o.o. Umag , a koja iznosi 291.512,50 kuna sa pdv-om.

Za navedenu sanaciju zgrade do izrade ovog izvješća nije zaprimljen niti jedan račun.

6. Obveze stečajnog dužnika

1. Dana 27.05.2014.g. održano je prvo ispitno ročište , te dana 27.10.2014.g. posebno ispitno ročište na kojima su ispitane prijavljene tražbine koje su unesene u tablicu prijavljenih tražbina i to od rednog broja 1 do rednog broja 19.

Na ispitnom ročištu I posebnom ispitnom ročištu od ukupnog iznosa prijavljenih tražbina u iznosu od 31.630.887,49 kuna osporen je iznos od 26.930.671,39 kuna, a priznate su tražbine u visini od 4.700.216,10kune ,od čega kao tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 7.871,46 kuna, a kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 4.692.344,64 kune.

Osporene tražbine odnose se na prijave tražbina:

-Stečajnog vjerovnika Mirko Cetinski, Rovinj, 43.Istarske Divizije 23, čija je prijavljena tražbina u iznosu od 5.463.839,75 kuna osporena u cijelosti . Isti je upućen u parnicu, ali je odustao je od prava na vođenje parnice i

-Stečajnog vjerovnika Kermas Ulaganja d.o.o. Pula,Dobrilina 9, čija je prijavljena tražbina u cijelosti osporena u iznosu od 21.466.831,64 kune. Stečajni sudac uputio je stečajnog upravitelja na parnicu, radi dokazivanja osnovanosti svoga osporavanja, te je u zakonskom roku pokrenuta parnica protiv tuženika Kermas Ulaganja d.o.o. Pula, pod poslovnim brojem P-882/2015 (ranije P-1425/14) koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu.

Dana 13.04.2016.g. održano je pripremno ročište na kojem je određen prekid predmetnog postupka do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-1535/2015 ranije P-4128/11 I posl. Broj P-37/15 (ranije P-2840/2011).

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastaviti će se s vođenjem parnice s KERMAŠ ULAGANJA d.o.o., te poduzeti radnje radi prodaje nekretnina, navedenih pod 3.1. i 3.2..

Rijeka, 12.11.2019.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević