

Stečajni upravitelj

mr. sc. Slavko Štamšek

Prvog maja 3

51000 Rijeka

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno) ☒ god. u 1 primjeraka sa 1 priloga

22-09-2018 rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom. ☒

Predano na poštu preporučeno dana 21.3 20 8 god.

Pismeno taksirano sa \_\_\_\_\_ kuna u taksenim markama

- nedostaje takse \_\_\_\_\_ kuna - pismeno primljeno bez takse.

Primljene vrijednosti (novac, takse, ... i sl.) \_\_\_\_\_

Poslovni broj 10 St-364/16-17

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Stečajni sudac  
Ivan Dujic

**IZVJEŠĆE**

**Stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju  
stečajne mase za razdoblje od 20. prosinca 2017. do 20.  
ožujka 2018.**

Stečajni dužnik

**VICTRIX d.o.o. PULA**

Starih statuta 4

Rijeka, ožujak, 2018.

## Uvod

Stečajni postupak nad društvom VICTRIX d.o.o. Pula, Starih statuta 4, OIB 69660769957 otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, dana 22. svibnja 2016., pod poslovnim brojem 10 St-364/16-17. Ispitno i izvještajno ročište održano je 15. rujna 2016. Na dan otvaranja stečajnog postupka VICTRIX d.o.o., više nije obavljao djelatnost, a nije nikada ni imao zaposlenih djelatnika.

Stečajni upravitelj je nakon otvaranja stečajnog postupka izradio novi pečat, otvorio novi transakcijski račun i sklopio ugovor o vođenju računovodstvenih usluga do kraja stečajnog postupka.

## Imovina

### Nekretnine

Na području zemljišno-knjižnog odjela Slunj, koji obuhvaća katastarsku općinu VELJUN, ZK uložak 23 dužnik ima u vlasništvu 1/1 sljedeću imovinu:

1. k.č. 71/K	KUĆA BR. 95, DVOR I GOSP. ZGRADE	1165 m <sup>2</sup>
2. k.č. 541	LIVADA PALUČAK	665 m <sup>2</sup>
3. k.č. 567	VOĆNJAK KUĆIŠTE	939 m <sup>2</sup>
4. k.č. 568	ORANICA KUĆIŠTE	284 m <sup>2</sup>
5. k.č. 569	ORANICA KUĆIŠTE	1266 m <sup>2</sup>
6. k.č. 570	ŠUMA KOSA	18537 m <sup>2</sup>
7. k.č. 572	KUĆA BR. 18 A, DVOR. I ORANICA KREVE	6693 m <sup>2</sup>
8. k.č. 574/3	ORANICA POLJANA	3895 m <sup>2</sup>
9. k.č. 574/4	ORANICA POLJANA	4945 m <sup>2</sup>
10. k.č. 583	ORANICA I PAŠNJAK POLJANA	34298 m <sup>2</sup>
11. k.č. 584	ORANICA GORNJI I DONJI DOL	31079 m <sup>2</sup>
12. k.č. 585	ORANICA POLJANA	1647 m <sup>2</sup>
13. k.č. 586/1	ORANICA KUĆIŠTE	10808 m <sup>2</sup>
14. k.č. 586/3	KUĆA BR. 109, DV. GOSP. ZGR. ORAN. I PAŠNJAK	11340 m <sup>2</sup>
15. k.č. 587/1	ORANICA GOR. POLJANA	6927 m <sup>2</sup>
16. k.č. 589/2	PAŠNJAK DOLOVI	9121 m <sup>2</sup>
17. k.č. 596	ORANICA I PAŠNJAK CIGLANA	18375 m <sup>2</sup>
18. k.č. 598/2	LIVADA CIGLANA	1651 m <sup>2</sup>
19. k.č. 599	LIVADA CIGLANA	410 m <sup>2</sup>
20. k.č. 604/1	ORANICA CIGLANA	615 m <sup>2</sup>
21. k.č. 604/2	ORANICA CIGLANA	2014 m <sup>2</sup>
22. k.č. 607/1	ORANICA CIGLANA	3302 m <sup>2</sup>

23. k.č. 607/2 ORANICA CIGLANA	3974 m <sup>2</sup>
24. k.č. 611/2 ŠUMA POTOČAK	5668 m <sup>2</sup>
25. k.č. 611/3 KUĆA BR.100, DVOR. I ORANICA ŽUŽINKA	29773 m <sup>2</sup>
26. k.č. 611/3 ORANICA DONJA POLJANA	14563 m <sup>2</sup>
27. k.č. 611/4 ŠUMA DONJA POLJANA	1813 m <sup>2</sup>

Ukupna površina svih katastarskih čestica iznosi 225767 m<sup>2</sup>. Na svim katastarskim česticama postoji zabilježba ovrhe radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama od strane Republike Hrvatske, Ministarstva Financija, Porezne uprave Područnog ureda Karlovac i Pazin, te KERMAŠ ULAGANJE d.o.o. Pula i KERMAŠ HOLDING LIMITED, Malta

Na području zemljišno – knjižnog odjela Karlovac, koji obuhvaća Katastarsku općinu ZAGORJE (Mbr 31394) dužnik ima u potpunom ili djelomičnom vlasništvu sljedeće nekretnine:

1. Zk.ul. 148, k.č. 37, KUĆIŠTE 161 m<sup>2</sup>, udio 1/1
2. Zk.ul. 1557, k.č. 777/3, ORANICA STRATKINJA 7109 m<sup>2</sup>, udio 81/100
3. Zk.ul. 1564, k.č. 782/1, LIVADA ŠIROKA LUKA 1384 m<sup>2</sup>, udio 1/1
4. Zk.ul. 1565, k.č. 782/2, LIVADA ŠIROKA LUKA 668 m<sup>2</sup>, udio 1/1
5. Zk.ul. 1566, k.č. 782/3, LIVADA ŠIROKA LUKA 2442 m<sup>2</sup>, udio 1/1
6. Zk.ul. 1567, k.č. 782/4, LIVADA ŠIROKA LUKA 1676 m<sup>2</sup>, udio 1/1
7. Zk.ul. 1568, k.č. 782/5, ORANICA ŠIROKA LUKA 2316 m<sup>2</sup>, udio 1/1
8. Zk.ul. 1569, k.č. 783/1, ORANICA POD STRMAČA 899 m<sup>2</sup>, udio 1/1
9. Zk.ul. 1570, k.č. 783/2, ORANICA POD STRMAROM 266 m<sup>2</sup>, udio 1/1
10. Zk.ul. 1571, k.č. 784/1, ORANICA POD PEĆINOM 2143 m<sup>2</sup>, udio 1/1
11. Zk.ul. 1572, k.č. 784/2, ORANICA POD PEĆINOM 2178 m<sup>2</sup>, udio 1/1
12. Zk.ul. 1573, k.č. 785/1, ORANICA STRMAČA 2783 m<sup>2</sup>, udio 1/1
13. Zk.ul. 1574, k.č. 785/2, PAŠNJAK GRM 2280 m<sup>2</sup>, udio 1/1
14. Zk.ul. 1575, k.č. 785/3, ŠUMA GRM 5621 m<sup>2</sup>, udio 1/1
15. Zk.ul. 1576, k.č. 785/4, ŠUMA GRM 1571 m<sup>2</sup>, udio 1/1
16. Zk.ul. 1577, k.č. 786/1, PAŠNJAK GRM 4794 m<sup>2</sup>, udio 1/1
17. Zk.ul. 1578, k.č. 786/2, PAŠNJAK BRDO 1312 m<sup>2</sup>, udio 1/1
18. Zk.ul. 1579, k.č. 788, ORANICA STRMAČA 2136 m<sup>2</sup>, udio 1/1
19. Zk.ul. 1580, k.č. 789/1, ORANICA POD ČUČUNOM 1492 m<sup>2</sup>, udio 1/1
20. Zk.ul. 1581, k.č. 789/2, ORANICA POD LUČICOM 2183 m<sup>2</sup>, udio 1/1
21. Zk.ul. 1582, k.č. 789/3, ORANICA JAMARA 1305 m<sup>2</sup>, udio 1/1
22. Zk.ul. 1583, k.č. 789/4, PODKUĆNICA 1291 m<sup>2</sup>, udio 1/1
23. Zk.ul. 1584, k.č. 789/5, ORANICA KUĆIŠTE 6261 m<sup>2</sup>, udio 1/1
24. Zk.ul. 1585, k.č. 789/6, PAŠNJAK PODKUĆNICA 4359 m<sup>2</sup>, udio 1/1
25. Zk.ul. 1586, k.č. 789/7, KUĆIŠTE 2189 m<sup>2</sup>, udio 1/1
26. Zk.ul. 1587, k.č. 789/9, ORANICA BRDO 9577 m<sup>2</sup>, udio 1/1
27. Zk.ul. 1588, k.č. 789/10, KUĆIŠTE 7922 m<sup>2</sup>, udio 1/1
28. Zk.ul. 1589, k.č. 789/11, ORANICA DOL 176 m<sup>2</sup>, udio 1/1

29. Zk.ul. 1590, k.č. 789/12, ORANICA BRDO 5330 m<sup>2</sup>, udio 1/1
30. Zk.ul. 1591, k.č. 789/13, ORANICA STRANA 2416 m<sup>2</sup>, udio 1/1
31. Zk.ul. 1592, k.č. 789/15, ORANICA BRDO 8441 m<sup>2</sup>, udio 1/1
32. Zk.ul. 1593, k.č. 789/17, ORANICA BRDO 8840 m<sup>2</sup>, udio 1/1
33. Zk.ul. 1594, k.č. 789/18, ORANICA BRDO 316 m<sup>2</sup>, udio 1/1
34. Zk.ul. 1595, k.č. 789/19, ŠUMA KRČEVINA 3204 m<sup>2</sup>, udio 1/1
35. Zk.ul. 1596, k.č. 789/20, ŠUMA KRČEVINA 2222 m<sup>2</sup>, udio 1/1
36. Zk.ul. 1598, k.č. 791/1, LIVADA JAMARE 1733 m<sup>2</sup>, udio 1/1
37. Zk.ul. 1599, k.č. 791/2, LIVADA JAMARA 115 m<sup>2</sup>, udio 1/1
38. Zk.ul. 1600, k.č. 792/2, PAŠNJAK POD KUĆOM 3729 m<sup>2</sup>, udio 1/1
39. Zk.ul. 1609, k.č. 797/1, ORANICA KOSA 1553 m<sup>2</sup>, udio 1/1
40. Zk.ul. 1625, k.č. 805, ŠUMA TAVANAK 4240 m<sup>2</sup>, udio 1/1
41. Zk.ul. 1631, k.č. 810/1, ŠUMA BUKOVAC 10486 m<sup>2</sup>, udio 1/1
42. Zk.ul. 1643, k.č. 817/1, LIVADA MILANOVAC 1150 m<sup>2</sup>, udio 1/1
43. Zk.ul. 1644, k.č. 817/2, LIVADA MILANOVAC 1683 m<sup>2</sup>, udio 1/1

Ukupna površina svih katastarskih čestica iznosi 128282 m<sup>2</sup>. I ovdje se radi o poljoprivrednom zemljištu i čestice se nalaze na okupu.

Na svim katastarskim upisano je pravo zalogu u korist, Ministarstva Financija, Porezne uprave Područnog ureda Pazin. Također na svim katastarskim česticama postoji upisana hipoteka od strane KERMAS ULAGANJA d.o.o. Pula i KERMAS HOLDING LIMITED, Malta.

Stečajni dužnik vlasnik je također nekretnine na području KO Brkač Zk.ul 48, k.č. 293/2 PAŠNJAK 8669 m<sup>2</sup>, udio 3/6. Na ovo zemljište založno pravo upisano je od strane, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda u Pazinu.

#### **Unovčenje nekretnina**

U ovom stečajnom postupku stečajni dužnik raspolaže sa brojnim nekretninama, koje se nalaze na više lokacija u R Hrvatskoj. Na izvještajnom ročištu prihvaćene su cijene nekretnina kako slijedi :

Za KO VELJUN, na kojoj se nalaze 27 k.č. ukupne površine 225767 m<sup>2</sup>, početna prodajna cijena u iznosi 1.197.671,00 kn.

Za KO ZAGORJE, na kojoj se nalazi 43 k.č. ukupne površine 128282 m<sup>2</sup>, početna prodajna cijena iznosi 551.000,00kn.

Trgovački sud u Pazinu donio je 7.listopada 2016.godine Rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, dok je 25.studenog 2016.donio Zaključak o prodaji, kojim se vrijednost nekretnine na području KO

VELJUN utvrđuje u iznosu od 1.197.671,00kn, a sama prodaja vršit će se putem elektroničke javne dražbe.

Financijska agencija je 02.12. 2016. objavila poziv na uplatu u iznosu od 2.800,00kn, koji iznos je i uplaćen. Rok za uplatu jamčevine je bio 03.03.2017. a prva elektronička javna dražba počela je 02.01.2017., a završila 27.03.2017. Stečajni upravitelj dao je objaviti oglas u Večernjem listu od 09.02.2017. Na ovaj oglas nije se nitko prijavio, tako da je Financijska agencija objavila drugi poziv na sudjelovanje dana 29.03.2017 što je ujedno i njen početak, a završetak elektroničke javne dražbe određen je za 21.06.2017, a stečajni upravitelj objavio je oglas u Večernjem listu dana 11.05.2017.

Na ovaj oglas javila se tvrtka RI-PETROL d.o.o.Rijeka koja je uplatila jamčevinu u iznosu od 119.767,10kn i ponudila je cijenu u iznosu od 603.835,50kn. Oni su bili ujedno i jedini natjecatelji.Trговаčki sud u Pazinu donio je rješenje o dosudi nekretnina RI- PETROL-u, sa pozivom na uplatu razlike do ponuđene cijene u iznosu od 484.068,40kn.

Dana 16.07.2017. tvrtka RI –PETROLd.o.o.Rijeka uplatila je traženi iznos.

Stečajni upravitelj izdao je račun RI-PETROL-u za kupljene nekretnine i potpisan je zapisnik o primopredaji nekretnina između RI-PETROL-a i stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj u propisanom je roku dostavio na Trgovачki sud u Pazinu obračun troškova koji terete prodane nekretnine.

24.10.2017.održano je ročište za diobu kupovnine na TS u Pazinu, ali se ono radi ne dostavljene dokumentacije od strane hipotekarnog vjerovnika, odgodilo za 27.11.2017. na kojemu je izvršena raspodijela kupovnine.

Financijska agencija je objavila također 23.02.2017., poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za k.o.Zagorje, nakon što je uplaćen iznos od 2.800,00kn. Elektronička javna dražba počela je 23.02.2017., a završila je 16.05.2017. Na prvoj javnoj dražbi nije se nitko javio, pa je Financijska agencija objavila drugi poziv za elektroničku javnu dana 17.05.2017, što je ujedno i njen početak, a završetak je određen za dan 08.08.2017. Stečajni upravitelj dao je Večernjem listu objaviti oglas o ovoj prodaji dana 30.06.2017. Na ovaj oglas nije se prijavio nijedan ponuđač.

Stoga je Financijska agencija objavila 09.08.2017. treći poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za k.o.Zagorje, što je ujedno i njen početak, po početnoj cijeni od 25%, što iznosi 137.750,00kn. Završetak javnog nadmetanja određen je za dan 31.10.2017.

Stečajni upravitelj dao je objaviti informaciju o uvjetima prodaje potencijalnim kupcima u Večernjem listu od 15.09.2017.

Na ovu dražbu javilo se dvoje kupaca, u kojoj je kupac RI –PETROL d.o.o.Rijeka ponudio najveću valjanu ponudu u iznosu od 140.750,00kn, i koji je nakon toga uplatio i razliku između ponuđene cijene i jamčevine u iznosu od 86.650,00kn.

Stečajni upravitelj izradio je obračun troškova koji terete prodane nekretnine i poslao dokumentaciju na Trgovачki sud u Pazinu 07.12.2017.

05.02.2018. održano je ročište za diobu kupovnine na Trgovačkom sudu u Pazinu, na kojem je donesen zaključak da će sud donijeti rješenje o namirenju u pisanom obliku nakon što vjerovnik Republika Hrvatska dostavi obračun iznosa osiguranog razlučnim pravom, te brojeve računa na koje je potrebno izvršiti isplate.

14. ožujka 2018. Trgovački sud u Pazinu napisao je rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika, kao i namirenju troškova unovčenja nekretnina sukladno čl. 254 S.Z.

Općinski sud u Puli – Stalna služba u Pazinu, dao je izaditi procijenu vrijednosti ovršne nekretnine k.č. 293/2 upisanu u zk.ul.49, k.o.Brkač, sudskom vještaku.

Sudski vještak Ante Bandić, izradio je procjenu vrijednosti nekretnine u iznosu od 464.000,00kn. Ova vrijednost nekretnine je na ročištu održanom 02.03.2017., na Općinskom sudu u Puli-Stalna služba u Pazinu i prihvaćena. Sud je zaključkom o prodaji pos.br.5 Ovr-7853/2015-5 od 21.03.2017. utvrdio vrijednost nekretnine, te je ujedno određeno da prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Međutim ovrha na nekretnini ovršenika je obustavljena i provedeno je brisanje zabilježbe ovrhe po pravomoćnosti rješenja, jer ovrhovoditelj nije uplatio predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom.

Stečajni upravitelj dostavio je Trgovačkom sudu u Pazinu jedan primjerak Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, radi provođenja daljnjih radnji, kao i Prijedlog za unovčenje nekretnine, sukladno čl. 247. S.Z. (N.N. 71/15).

05.02.2018. održano je na Trgovačkom sudu u Pazinu ročište radi određivanja vrijednosti gore navedene nekretnine. Na ročištu je prihvaćena cijena nekretnine utvrđena po sudskom vještaku u iznosu od 464.000,00kn.

06.02.2018. Trgovački sud u Pazinu donio je zaključak o prodaji putem Financijske agencije, kao i početne cijene nekretnine u svim fazama prodaje.

Nakon što je izvršena uplata u iznosu od 2.800,00kn, Financijska agencija je 20.02.2018. objavila Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Ona je dakle započela 20.02.2018. a završava 16.05.2018. Stečajni upravitelj objavio je dana 02.03. 2018. oglas o prodaji u Glasu Istre

#### **Radnje koje će se poduzeti u narednom periodu**

U narednom razdoblju očekuje se nastavak prodaje nekretnine na području k.o.Brkač, putem Financijske agencije, i angažiranje stečajnog upravitelja na promidžbi i prodaji nekretnina, čime bi se stvorile pretpostavke za okončanje ovog stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj

  
mr.sc.Slavko Štambuk

**VICTRIX d.o.o.**  
u stečaju  
PULA  
OIB: 69660769957