

PRAKTIKA d.o.o. u stečaju  
 OIB:58531605796  
 SPLIT  
 17. studenog 2020. godine

12 St-32/2012

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
 n/p stečajni sudac  
 gosp. Ivan Čulić

## Obrazac 20.

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

#### I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od 25. rujna 2020. do 17. studenog 2020. godine

- a. U postupku P-594/2019 TS ST Praktika d.o.o. ustečaju vs VESTIBUL GRAĐENJE d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Splitu naplaćeno je dana 02. studenog 2020. godine 23.462,93 kn.
- b. elektroničkom javnom dražbom, prodana je imovina opterećena razlučnim pravima i to:

	Postignuta cijena
- Poslovni prostor u Solinu u podrumu stambene zgrade u Hektorovićevoj 11a površine 288 m <sup>2</sup> , kupac David Zeko	1.113.750,00 kn
- 40. Suvlasnički dio 11/1918 etažnog vlasništva garažno mjesto GM-17 površine 11,50 m <sup>2</sup> , kupac Marija Marinović	19.875,00 kn
- 1. Suvlasnički dio 12/2410 etažno vlasništvo garažno mjesto GM-1 površine 11,75 m <sup>2</sup> , kupac Žarko Milan	20.250,00 kn

#### SPOROV I U TIJEKU

1. Pred Općinskim sudom u Splitu u tijeku je spor P-7863/15 PRAKTIKA d.o.o. u stečaju protiv tuženih Mario i Ante Smoje radi naplate cca 1.500.000,00 kn za izvršene radove na objektu u Sutivanu. Naplata je osigurana zabilježbom u zemljišnoj knjizi. Prvostupanjskom presudom od 21. srpnja 2020. odbijen je tužbeni zahtjev Praktika d.o.o. u stečaju. Na presudu smo se žalili. Na zadnjem ročištu tuženi nam je tuženi ponudio nagodbu na 50.000,00 EUR-a + troškovi, i njihov odvjetnik je rekao da ponuda stoji i dalje, ako povučemo žalbu. Naš odvjetnik Damir Batarelo smatra da će sa velikom sigurnošću VTS ukinuti prvostupanjsku presudu. Vrijednost predmeta spora sa kamata je preko 200.000,00 EUR-a, za očekivati je da ćemo u sporu ipak

uspjeti, ali zbog predvidivo dužeg trajanja spora stečajni upravitelj smatra da bi spor bilo prihvatljivo okončati nagodbom. Primjeren iznos nagodbe bio bi 100.000,00 EUR-a. Stečajni upravitelj je predložio održavanje skupštine vjerovnika koja bi odlučila o prijedlogu za nagodbu.

2. P2-3392/10 OS Split, (protutužba na našu tužbu P2-6725/09, a radi naknade štete zbog nemogućnosti iznajmljivanja prostora, gubitka zarade od rada na brodu i loše izvedenih radova). Rješenjem od 13.02.2017. određen nastavak postupka. Punomoć odvjetnik Batarelo. Tražen odbacaj tužbe ali sud o tome nije odlučivao.
3. 15. P-929/14 TS Split. Tužitelj Smoje Mario i Ante radi utvrđenja tražbine. Rješenjem od 04.01.2016. TS Split odbacio tužbu. Smoje se žalili. Spis ukinut i vraćen na ponovno suđenje, predmet u prekidu. Batarelo.
4. 86P-1422/2017 OSST- Antonia Smoje vs Praktika
5. 79 P-5242/2015 OS Supetar, protiv Smoje Mario, Antonio i Gordana radi pobijanja pravnih radnji tužiteljevih dužnika i podredno tužbe radi ništavosti ugovora i uspostave ranijeg zadržavanja stanja. Tuženi nisu proveli uknjižbu čestice 15/48 ZU 2622 KO Sutivan, na kojoj je upisana zabilježba spora, na svoje ime sukladno ugovoru o darovanju, a prodali su česticu 14/2 ZU 1838 KO Sutivan površine preko 1500 m<sup>2</sup> sa kućom kako se mi ne bi mogli naplatiti u slučaju uspjeha u sporu P2-6725/09 koji smo prvostupanjski dobili i koji se po žalbi tuženika rješava na Županijskom sudu u Splitu. Tužba dopunjena zahtjevom za provedbu darovnog ugovora. Rješ. 30.03.2012. OS Split proglasio se nenadležnim i ustupa OS u Supetru. Ovaj spor je prekinut dok se ne riješi glavni spor P-7863/15. Batarelo.
6. P2-861/2010 pred Općinskim sudom u Supetru tužba radi davanja fiducijarnog upisa prava vlasništva i pobijanja pravnih radnji Marije Smoje. Temeljem ove tužbe je upisana zabilježba spora u zemljišnim knjigama s namjerom osiguranja naplate naših potraživanja. Na zemljištu na kojem su izgrađene zgrade i dalje je upisana Marija Smoje, unatoč darovnom ugovoru. Predmet je sa Općinskog suda u Splitu ustupljen Općinskom sudu u Supetru. Određen prekid do okončanja glavnog spora. Batarelo.
7. 3P-805/09 TS Varaždin, ( VTS PŽ-4563/13) tuženik ZAGORJE TEHNOBETON Varaždin, radi isplate 235.777,54 kn. Prvostupanjsku dobili. Radovi na hotelu Lav. Naplata moguća. Spis po žalbi na VTS-u. Izjavljena žalba na osporavanje tražbine, dali smo očitovanje na žalbu. Kako je nad Tuženikom pokrenut postupak predstečajne nagodbe, prijavili smo tražbinu u iznosu 497.301,40 kn koji iznos je utvrđen u cijelosti. Predstečajna nagodba. Uz suglasnost odv. Batarela nismo dali suglasnost za predstečajnu nagodbu zbog zahtjeva za otpis 60% potraživanja, roka vraćanja 5 godina, uz poček 2 godine. Predstečajna nagodba još nije sklopljena. S. Batarelo.
8. P-594/2019 TS ST Praktika d.o.o. ustečaju vs VESTIBUL GRAĐENJE d.o.o. radi isplate 20.540,00 kn troškova koje je tuženik prouzročio vodeći spor radi osporavanja tražbine Republike Hrvatske. Presudom od 19. svibnja 2020. godine naloženo je tuženiku platiti 20.540,00 kn i 1.805,50 kn troškova, što je FINA i izvršila 02.11.2020.

9. Ovr-2364/2012-8 PRAKTIKA protiv AUSTENITA i GORANA MEŠTROVIĆ. Praktika je imala zadužnica AUSTENITA koja je bila nenaplativa pa je kazneno gonila direktora Gorana Meštrovića i dobila presudu da je on osobno dužan PRAKTICI platiti iznos od 55.741,80 kn. Tražen je opoziv uvjetne osude, ali je sud taj prijedlog odbijen jer je izmjenom KZ-a smanjen rok za opoziv sa dvije godine na šest mjeseci pa je u ovom predmetu sud utvrdio da ne može ići na opoziv jer je tijekom postupka opoziva prošao rok od šest mjeseci. Pokrenut ovršni postupak radi naplate 55.741,80 kn. od GORANA MEŠTROVIĆ. Plaćeno 400,00 kn pristojba. Stanje istovjetno, nema naplate, ovršenik nema sredstava. Batarelo.
10. PŽ-8129/14 tuženik DIVA STILL d.o.o. (32 P-280/09 U stečaju - TS Zagreb St-6616/2016), radi isplate 924.711,63 . Po žalbi tuženika OIB 97803799806 na VTS-u. Tuženik u višegodišnjoj blokadi žiro računa. Neizvjesna naplata. Rješenjem od 10. srpnja 2014.g. nastavljen postupak. Tuženik nema nikakve imovine i nikakvih sredstava pa nema smisla voditi bilo kakav spor. 2018. stečaj. Batarelo.
11. 9P-787/2013 Praktika c/a EMIL KOVAČEVIĆ, vl. obrta EKOGRADNJA radi utvrđenja osnovanosti osporavanja prijavljene tražbine. Roč. 28.02.2017. saslušanje vještaka Jere Brkana. Prvostupanjskom presudom od 10. travnja 2017. godine usvojen je naš tužbeni zahtjev. Tuženik je izjavio žalbu. Odvj Budimir
12. 16P-789/13 Praktika c/a TAULELL.SL.TAU.CERAMICA, Španjolska radi utvrđenja osnovanosti osporavanja prijavljene tražbine. Odvj Marin Budimir.
13. Ovr – 1471/17 ovrhovoditelj Novi dan d.o.o. pred OS ST kao upravitelja i zakonski zastupnika suvlasnika zgrade na adresi Hektorovićeve 11 a u Solinu, a za neplaćenu pričuvu. Dio duga ovršen, dio plaćen.
14. 8P-788/13 Praktika c/a LAGER d.o.o. radi utvrđenja osnovanosti osporavanja prijavljene tražbine u iznosu od 434.850,46 kn. Rješenjem od 02.10.2020. prihvaćen je tužbeni zahtjev da nije osnovana tražbina tuženika, koja je bila osigurana ovršnom ispravom. Po žalbi tuženika predmet kje na VTS-u. Odv Budimir.

#### c. STANJE STEČAJNE MASE

##### A. Stanje novčanih sredstava

Transakcijski račun stečajnog dužnika HR44 2390 0011 1007 5304 2

597.251,36 kn	stanje na računu izvod 36 od 13.11.2020.
<u>13.246,25 kn</u>	stanje na depozitnom račun TS ST
610.497,61 kn	ukupno novčana sredstva

Primici / izdaci od otvaranja računa do 13. studenog 2020.

rb	opis	iznos
I.)	primitak na ž-r	
1	kamata a vsita	122,79
2	naplata duga	86.180,05
3	prijenos sa depozita TS	5.000,00
4	jamčevina	72.409,95
5	prodaja imovine	483.074,48
6	naknada troškova u steč. Promar	40,50
7	pričuva zgrade	268.973,51
8	troškovi unovčenja nekretnina (GM-1, GM-17, posl prostor 288 m2 )	431.279,16
	ukupno primici na ž-r	1.347.080,44
II.)	izdatak sa ž-r	
1	blagajna-gotovisni troškovi kanc. materijal	548,40
2	hpb	2.771,74
3	knjigovodstvene usluge	3.000,00
4	osiguranje odgovornosti stečajnog upravitelja	7.764,02
5	sudske pristojbe	46.920,20
6	vještačenje	36.960,00
7	pričuva zgrade Solin	17.970,00
8	odvjetnica Šakre Željana	1.030,00
9	FINA trošak ovrhe	445,00
10	FINA-upis u očevidnik	5.500,00
11	ovrha za pričuvu	45.786,53
12	PDV	298.069,16
13	kancelarijski materijal	115,00
14	povrat jamčevine	44.166,70
15	pričuva zgrade	320,00
16	oglas	6.532,38
17	isplata tražbina prvi viši isplatni red	223.799,17
18	prodaja	4.280,00
19	povrat uplate za oglas Trg.sud Split	3.859,38
	ukupno izdaci sa ž-r	749.837,68
	saldo žiro računa izvod 36 od 13.11.2020.	597.251,36

\*Transakcijski račun bio je u blokadi od 30.06.2017. do 23.05.2019.

## MATERIJALNA IMOVINA

Prodana imovina:

1. Garažna mjesta u podrumskim prostorima zgrade na adresi Hektorovićeve 11 i 13 u Solinu, sagrađenoj na čest. zem. 4768/1 Z.U. 6177 K.O. Solin, procijenjena od sudskog vještaka Jure Malenice na 2.280,00 kn/m<sup>2</sup> ( protuvrijednost 300 Eur/m<sup>2</sup>) kako slijedi:

rb	Br. etaže	GM	m2	vrijednost	napomena
1	1.suvl dio 12/2410 etažno. vl. (E1)	GM-1	11,75	26.790,00	Zalog ROFIX 36.779,29 kn Prodano el dražba
2	3.suvl dio 12/2410 etažno vl. (E3)	GM-3	12,27	27.975,60	Ivan Vučković
3	12.suvl dio 12/2410 etažno vl. (E12)	GM-12	11,87	27.063,60	prodano
4	15.suvl dio 12/2410 etažno vl. (E15)	GM-15	11,94	27.223,20	prodano

5	19.suvl dio 11/2410 etažno vl. (E19)	GM-19	11,50	26.220,00	Ana Pastuović
6	23.suvl dio 12/2410 etažno vl. (E23)	GM-23	11,00	26.790,00	prodano
7	24.suvl dio 12/2410 etažno vl. (E24)	GM-24	11,00	26.790,00	-----
8	33.suvl dio 13/2410 etažno vl. (E33)	GM-33	12,59	28.705,20	Taida Vrkić
9	34.suvl dio 12/2410 etažno vl. (E34)	GM-34	11,87	27.063,60	Taida Vrkić

Prilog: Za rb 1. Sporazum o založnom pravu ROFIX d.o.o. Donja Pušća  
Preostaje prodati GM-24

2. Garažna mjesta u podrumskim prostorima zgrade na adresi Hektorovićeve 11a i 11b u Solinu, sagrađenoj na čest. zem. 4768/10 Z.U. 6368 K.O. Solin, procijenjena na 2.280,00 kn/m<sup>2</sup> (protuvrijednost 300 Eur/m<sup>2</sup>) kako slijedi:

rb	Br. etaže	GM- (garažno mjesto)	m2	vrijednost	napomena
1	1.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E1)	GM-1	10,85	24.738,00	Nije dostupno
2	2.suvl. dio 14/1918 etažno vl. (E2)	GM-2	13,85	31.578,00	Nije dostupno
3	3.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E3)	GM-3	11,70	26.676,00	Nije dostupno
4	4.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E4)	GM-4	12,20	27.816,00	Nije dostupno
5	5.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E5)	GM-5	12,25	27.930,00	Nije dostupno
6	6.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E6)	GM-6	10,92	24.897,60	Nije dostupno
7	7.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E7)	GM-7	12,17	27.747,60	Nije dostupno
8	8.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E6)	GM-8	12,17	27.747,60	Nije dostupno
9	32.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E32)	GM-9	11,65	26.562,00	-----
10	34.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E34)	GM-11	11,42	26.037,60	prodano
11	37.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E37)	GM-14	11,40	25.992,00	Salona dental
12	40.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E40)	GM-17	11,50	26.220,00	Odv Katura- fiducija Prodano el draž
13	41.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E41)	GM-18	11,40	25.992,00	Salona dental
14	44.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E44)	GM-21	11,25	25.650,00	prodano
15	46.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E46)	GM-23	11,25	25.650,00	prodano
16	47.suvl. dio 11/1918 etažno vl. (E47)	GM-24	11,50	26.220,00	prodano
17	48.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E48)	GM-25	11,50	26.220,00	prodano
18	49.suvl. dio 12/1918 etažno vl. (E49)	GM-26	11,50	26.220,00	prodano

Garažna mjesta na čestici 4768/10 etažirana su tek krajem 2011. godine, i tada su dobila brojčane oznake drugačije od onih upisanih na podu garaže.

Preostaje prodati GM-9.

Garažna mjesta GM1 do GM8 nisu dostupni. Odvojeni su knauf zidom od ostalog garažnog prostora i nalaze se u okviru poslovnog prostora površine 288 m<sup>2</sup> koji je kupio David Zeko. Na skupštini vjerovnika će se odlučiti o načinu prodaje ovih 8 garažnih mjesta. Moguća su dva načina i to prodaja u kompletu svih 8 garažnih mjesta, pa da kupac preuzima obvezu rušenja postojećeg zida i izgradnje novog prema poslovnom prostoru, ili pojedinačna prodaja, u kojem slučaju bi postojeći zid morao srušiti i novi izgraditi stečajni dužnik o svom trošku.

Treba napomenuti da dva garažna mjesta u tabeli na čest. zem. 4768/10, zu 6368, i to garažno mjesto GM 9, 32. suvlasnički dio 12/1918 čest zem i GM 23, 46. suvlasnički dio 11/1918 nisu navedeni u rješenju Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Z-2041/13 od 12. ožujka 2015.godine kojim je dopuštena zabilježba otvaranja stečajnog postupka.

3. Poslovni prostor u Solinu Hektorovićeve ulica 11a, č.z. 4768/10 ZU 6368 KO Solin, broj uložka 6368, površine 288 m<sup>2</sup>, prizemlje, procijenjen na 1.483.944,68 kn. Nekretninu je kupio David Zeko.
4. Stečajni dužnik je vlasnik  $\frac{1}{2}$  poslovne građevine u Dugopolju, u izgradnji- roh bau, na č.zem. 5861/110 i 5861/394 Z.U. 2121 sve K.O. Dugopolje, ukupne površine 5.000 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost 16.177.000,00 kn. Ista se prodavala u OVR-4493/14 pred OS ST ovrhovoditelj ERSTE & STEIRMARKISCHE BANK d.d., međutim prodaja nije uspjela ni na drugom ročištu gdje je početna cijena bila 5.392.333,33 kn (  $\frac{1}{3}$  procijenjene vrijednosti).  
Rješenjem od 21. siječnja 2020. godine ovršni postupak je obustavljen, i nekretnina će se prodavati u stečajnom postupku, i to elektroničkom javnom dražbom.
5. Vozilo IVECO, tip DAILY, model 35C13V godina proizvodnje 2005 godina, prodano je društvu PROMAR d.o.o. iz Dicma koji na njemu imao založno pravo temeljem Sporazuma od 25. studenog 2010. god.i to po procijenjenoj vrijednosti od 13.500,00 kn.
6. Potraživanja od ZAGORJE TEHNOBETON  
U postupku predstečajne nagodbe nad ZAGORJE TEHNOBETON d.d. Varaždin utvrđena je tražbina PRAKTIKE d.o.o. u stečaju u iznosu 497.301,40 kn. U tijeku je postupak sklapanja nagodbe. Izgledi za naplatu su vrlo mali.
7. Nekretnine za koje će Grad Solin pokrenuti postupak evidentiranja kao nerazvrstane ceste temeljem čl. 101. i 102. Zakona o cestama. Ne mogu biti predmet prodaje i otpisat će se iz popisa imovine stečajnog dužnika.
  - 48/54 dijela č. zem. 4768/2 Z.U. 5583, PUT površine 168 m<sup>2</sup>, K.O. Solin procijenjeno na 93.812,09 kn
  - 48/54 dijela č.zem. 4768/17 Z.U. 5583, CESTA površine 158 m<sup>2</sup>, K.O. Solin procijenjeno na 88.227,22 kn
  - č.zem. 4769/36 Z.U. 6365, GRADILIŠTE površine 14 m<sup>2</sup>, procijenjeno na 8.795,08 kn

#### PREOSTALA IMOVINA ZA UNOVČITI

1. Garažno mjesto u podrumskim prostorima zgrade na adresi Hektorovićeve 11 i 13 u Solinu, sagrađenoj na čest. zem. 4768/1 Z.U. 6177 K.O. Solin, i to 24. suvlasnički dio 12/2410 etažno vlasništvo (E-24), GM-24, površine 11 m<sup>2</sup>, za početnu cijenu od 19.186,20 kn. Ovo parkirno mjesto je kraće od standarda.
2. Garažno mjesta u podrumskim prostorima zgrade na adresi Hektorovićeve 11a i 11b u Solinu, sagrađenoj na čest. zem. 4768/10 Z.U. 6368 K.O. Solin, i to 32. suvlasnički dio 12/1918 etažno vlasništvo (E-32), GM-9, površine 11,65 m<sup>2</sup>, za početnu cijenu od 20.319,93 kn
3. Garažna mjesta GM1 do GM8 nisu dostupni. Odvojeni su knauf zidom od ostalog garažnog prostora i nalaze se u okviru poslovnog prostora površine 288 m<sup>2</sup> koji je kupio David Zeko. Na skupštini vjerovnika će se odlučiti o načinu prodaje ovih 8 garažnih mjesta. Moguća su dva načina i to prodaja u kompletu svih 8 garažnih mjesta, pa da kupac

preuzima obvezu rušenja postojećeg zida i izgradnje novog prema poslovnom prostoru, ili pojedinačna prodaja, u kojem slučaju bi postojeći zid morao srušiti i novi izgraditi stečajni dužnik o svom trošku.

4. Ravna prohodna terasa na trećem katu stambenog objekta u Solinu, ulica Petra Hektorovića 27c, čest.zem. 4769/29 Z.U. 5731,K.O. Solin podne površine 42,40 m<sup>2</sup> – neto korisne površine 10,60 m, u zk. izvatku označena kao 9. Suvlasnički dio: 42/635 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) 1. dijela č.z. 4769/29 koji suvlasnički dio je povezan sa terasom površine 42,40 m<sup>2</sup>, za početnu cijenu od 78.205,45 kn
5. Stečajni dužnik je vlasnik  $\frac{1}{2}$  poslovne građevine u Dugopolju, u izgradnji- roh bau, na č.zem. 5861/110 i 5861/394 Z.U. 2121 sve K.O. Dugopolje, ukupne površine 5.000 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost 16.177.000,00 kn. Ista se prodavala u OVR-4493/14 pred OS ST ovrhovoditelj ERSTE & STEIRMARKISCHE BANK d.d., međutim prodaja nije uspjela ni na drugom ročištu gdje je početna cijena bila 5.392.333,33 kn (  $\frac{1}{3}$  procijenjene vrijednosti). Rješenjem od 21. siječnja 2020. godine ovršni postupak je obustavljen, i nekretnina će se prodavati u stečajnom postupku, i to elektroničkom javnom dražbom.

### OBVEZE

Utvrđene tražbine:

Prvi viši isplatni red: 215.286,36 kn, namireno u cijelosti

Drugi viši isplatni red: 20.585.413,69 kn, dosada nije namirivano

Ustup tražbine

Vjerovnik Goran Katura kojem je utvrđena tražbina u drugom višem isplatnom redu u iznosu 57.672,57 kn, ustupio je Mariji Marinović dio tražbine u iznosu 51.050,00 kn pokrivenu razlučnim pravom na č.z. 4767/10 z.u. 6368, K.O.Solin, 40. suvl. dio 11/1918 etažno vlasništvo (E-40) GM-17. Marija Marinović je nekretninu GM-17 i kupila.

### d. RADNJE KOJE TREBA PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju treba održati skupštinu vjerovnika i nastaviti unovčenje imovine.

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj