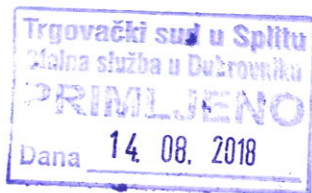




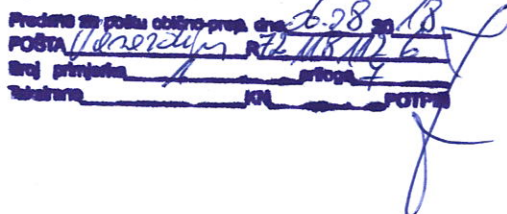
ODVJETNIČKI URED
TEA GATTERNIG

Branka Vodnika 4, Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 02.08.2018.



TRGOVAČKI SUD
U SPLITU



Poslovni broj spisa: St-1141/2016

Dužnik: PRNJICA d.o.o. u stečaju, Split, Lička 5.,
OIB:060263623

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O TIJEKU I STANJU STEČAJNE MASE
(Obrazac 20.)**

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od 29.11.2017.g. do 31.07.2018.g.

U predmetnom stečajnom postupku dana 28.11.2017.g. održano je ispitno i izvještajno ročište na kojem su utvrđene i osporene tražbine stečajnih vjerovnika te donijete odluke Skupštine vjerovnika u pogledu prihvaćanja izvješća o gospodarskom položaju dužnika i ovlaštenja stečajnog upravitelja za prikupljanje imovine stečajne mase.

Ovo izvješće odnosi se na navedeno razdoblje počev prvog dana nakon izvještajnog ročišta uz obrazloženje kako slijedi.

Naime, u početnoj stečajnoj bilanci na dan otvaranja stečajnog postupka, 28.08.2017.g., iskazana imovina prema stanju iz preuzete dokumentacije odnosi se jedino na potraživanja i to prvotno u iznosu od 590.145,95 kn prema stanju iz poslovnih knjiga stečajnog dužnika, a naknadno, nakon pribave isprava od strane dužnika o podmirenju duga, umanjen je ukupan iznos potraživanja za podmireni iznos od 319.687,84 kn, tako da je preostalo potraživanje u iznosu od 270.458,11 kn prema trgovačkom društvu NOVI IZBOR d.o.o. Split, Mejaši 40. kao kupcu temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g. te Aneksa 1. i Aneksa 2. istom, a odnosi se na ugovoreni iznos kunske protuvrijednosti od 35.500,00 Eur.

U navedenom razdoblju na koje se odnosi ovo izvješće stečajni upravitelj je poduzeo radnje vezane za prikupljanje imovine, i to radnje vezane za ispunjenje ugovornih obveza prema postojećem Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g. i njegova Aneksa 1. i Aneksa 2. obzirom da potraživanje stečajnog dužnika proizlazi iz istog, a odnose se na utvrđenje slijedećih činjenica: valjanosti ugovorene cijene, utvrđenja koji su radovi poduzeti od strane kupca u svrhu ispunjenja ugovora, da li kupac raspolaže valjanom dokumentacijom za gradnju,

da li su započeti radovi izgradnje stambeno-apartmanskog objekta prema ugovoru te da li je obzirom na postojeće stanje moguće poštovati ugovorne odredbe o izgradnji tog objekta u ugovorenim rokovima (18 mjeseci računajući od 19.05.2017.g.) i u ugovorenoj fazi gotovosti „ključ u ruke“.

U tom pogledu stečajni upravitelj je zatražio od člana uprave društva NOVI IZBOR d.o.o. da se pisano očituje o ispunjenju ugovorne obveze i dostavi svu dokumentaciju (projektu dokumentaciju i isprave na temelju kojih može pristupiti gradnji), međutim, do dana izrade ovog izvješća to nije učinjeno.

Nakon izvještajnog ročišta, dva puta je stečajni upravitelj zajedno sa ovl.sudskim vještakom za graditeljstvo bio na očevidu nekretnina (dva građ.zemljišta u Podstrani), kojim je trebao prisustvovati i ovlaštena osoba društva NOVI IZBOR d.o.o. (Boris Mucić sa kojim je i prethodno dogovoreno obavljanje očevida, a iste je obećavao i donijeti potrebne isprave za gradnju), međutim, niti dana 06.03.2018.g., niti dana 11.05.2018.g., kada su obavljani očevidi ovlaštena osoba društva NOVI IZBOR d.o.o. nije pristupila, niti dostavila bilo kakovu ispravu u svezi gradnje.

U svrhu utvrđivanja relevantnih činjenica radi prosudbe o održavanju predmetnog kupoprodajnog ugovora, stečajni upravitelj je podnio nadležnim tijelima i to Upravnom odjelu Splitsko-Dalmatinske županije za graditeljstvo i prostorno uređenje te Građevinskoj inspekciji zamolbe za pribavom podataka i isprava u svezi gradnje na nekretnini – čkbr. 1304/1 i 1304/2 zk.ul.906 k.o. Donja Podstrana te tijekom mjeseca travnja 2018.g. zaprimio očitovanja tih tijela.

Prema očitovanju Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje od 29.03.2018.g. (zaprimljeno 05.04.2018.) jedini postojeći akt građenja je rješenje o uvjetima građenja od 31.05.2010.g. obzirom da su tražene izmjene tog akta (nadogradnja) u 2012.g. odbijene, a provedena je jedino izmjena investitora (umjesto Nuša Žunec, prijavljeni investitor bio je stečajni dužnik).

Prema očitovanju Uprave za inspekcijske poslove pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Područni ured Split od 28.03.2018.g. (zaprimljeno 03.04.2018.) sa danom 30.05.2012.g. zaprimljene su dvije prijave građenja za predmetne nekretnine (za svaku građevinsku česticu jer su prema idejnom projektu trebale biti dvije zgrade međusobno povezane). Ove prijave učinjene su kako ne bi isteklo 2 godine od rješenja o uvjetima građenja jer bi u protivnom ovo rješenje prestalo važiti.

Dakle, prema danim očitovanjima nadležnih tijela za građenje, jedini akt građenja koji postoji je rješenje o uvjetima građenja iz 2010.g. (31.05.2010.g.). *Međutim, iako je podnesena prijava građenja, SPORNO je da li su i stvarno započeti radovi gradnje obzirom na zatečeno stanje prilikom očevida u mjesecu ožujku i svibnju 2018.g. te da li će obzirom na postojeće stanje kupac tj. društvo NOVI IZBOR d.o.o. (kao izvođač radova) moći poštovati ugovorene rokove gradnje.*

Upravo u svrhu očitovanja ovlaštene osobe građevinske struke u svezi svih spornih pitanja i činjenica vezanih uz realizaciju zaključenog kupoprodajnog ugovora od kojih ovisi i daljnja pravna ocjena opstojnosti istog, stečajni upravitelj je angažirao ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo da izradi nalaz i mišljenje u pogledu utvrđenja postojećeg stanja u svezi ugovorene kupoprodajne cijene i mogućnosti ispunjenja obveze izgradnje objekta na ugovoreni način i u ugovorenim rokovima.

Do dana izrade ovog izvješća nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke nije okončano. Po zaprimanju nalaza i mišljenja vještaka stečajni upravitelj će izvršiti pravnu analizu predmetnog kupoprodajnog ugovora.

Upravo iz razloga što stečajni upravitelj od dana izvještajnog ročišta pa sve do dana izrade ovog izvješća NIJE od društva NOVI IZBOR d.o.o. zaprimio bilo kakovu ispravu o gradnji objekta na nekretnini ili njegovo očitovanje o mogućnosti ispunjenja ugovora, a nije okončana izrada nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke nužna za utvrđenje bitnih činjenica za pravnu analizu opstojnosti kupoprodajnog ugovora, stečajni upravitelj nije u ranijem razdoblju podnio ovo izvješće.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Sredstva na računu stečajnog dužnika uplaćena u iznosu od 10.000,00 kn od strane dužnika tijekom mjeseca studenog 2017.g. blokirana su od strane Fine po rješenju o ovrsi Ovr-1507/17 od 30.11.2017.g. ishođenom u ovršnom postupku pred javnim bilježnikom od strane ovrhovoditelja Projekt Mensio d.o.o. Split, Vinogradska 42. radi naplate tražbine od 40.000,00 kn sa kamatom, iako nije podnio prijavu tražbine u stečajni postupak, a ovršni postupak je pokrenuo nakon otvaranja stečajnog postupka i isteka roka za prijavu tražbine.

U svrhu sprečavanja provedbe naplate temeljem predmetne ovršne isprave stečajni upravitelj je predložio i ishodio rješenje o odgodi provedbe ovrhe Općinskog suda u Splitu broj Ovr-822/18 od 28.03.2018.g. te podnio tužbu pred istim sudom (P-1452/18) protiv ovrhovoditelja radi poništenja ovršne isprave. Stoga FINA nije pristupila provedbi radnje prijenosa novčanih sredstava, već pljenidbe koja traje koliko i odgoda ovrhe - do pravomoćnog okončanja parnice.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju (za očekivati je da bi nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke bilo okončano tijekom mjeseca rujna 2018.) stečajni upravitelj će na temelju podataka iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke izraditi pravnu analizu opstojnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g. i Aneksa istih te predložiti zakazivanje ročišta radi raspravljanja i donošenja odluke u svezi predmetnog kupoprodajnog ugovora.

Za PRNJICA d.o.o. u stečaju:

Tea Gatternig, odvjetnica, stečajni upravitelj

PRNJICA d.o.o.
za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju
SPLIT, Kička 5
OIB: 88974586135

Prilog: ✓ Očitovanje Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje Županije Splitsko – Dalmatinske od 29.03.2018.g. i Građevinske inspekcije od 28.03.2018.g.
✓ Fotografije nekretnine – građevinskog zemljišta snimljene prilikom očevida na dan 06.03.2018.g. i 11.05.2018.g.