



STEČAJNA UPRAVITELJICA
TAMARA VEJNOVIĆ ROVIS

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Poslovni broj: 7 St-11/2022

STEČAJNA MASA IZA NEKRETNINE LIEBERT d. o. o. u stečaju
Pula, Dalmatinova 4

OIB: 06359554431

I Z V J E Š Ć E

stečajnog upravitelja za izvještajno ročište

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci St-11/2022 od 17.01.2022. godine određen je nastavak stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza NEKRETNINE LIEBERT d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju, Rijeka, Pomerio 14, a Rješenjem istoga suda St-11/2022 od 24.01.2022. godine imenovana sam stečajnim upraviteljem u istom postupku.

Slijedom navedenog, a na temelju članka 227. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) podnosim ovo Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima za izvještajno ročište zakazano za dan 10.05.2022. godine.

I STEČAJNI POSTUPAK NAD IMOVINOM BRISANOG SUBJEKTA -NASTAVAK POSTUPKA RADI NAKNADNE DIOBE

NEKRETNINE LIEBERT d.o.o. za poslovanje nekretninama, Rijeka, Pomerio 14, OIB: 60692312838, brisano je iz sudskog registra temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci Tt-16/5572 od 06.09.2016.godine, a nakon provedenog skraćenog stečajnog postupka u kojem je Rješenjem St-1207/15 od 02.05.2016. godine nad dužnikom NEKRETNINE LIEBERT d.o.o. za poslovanje nekretninama Rijeka, Pomerio 14 (MBS: 040247929 – OIB 60692312838) stečajni postupak otvoren (toč. I izreke) i istovremeno zaključen (toč. III izreke) , a sve sukladno čl. 431. stv.2. Stečajnog zakona.

Nakon brisanja pravne osobe iz sudskog registra predlagatelj MARTIN LIEBERT, OIB: 07201927436 koji je ujedno i jedini član društva i jedini član uprave brisanog subjekta, dana 12.01.2022. godine predložio je nastavak postupka radi naknadne diobe, a sve obzirom je utvrđeno je da je iza brisanog subjekta ostala imovina - nekretnine na području Općinskog suda u Rijeci, Zk odjela Opatija i to: k.č. 886/1 pašnjak površine 1589 m², upisan u zk.ul. 1690 k.o. Lovran, k.č. 887/8 površine 800 m² upisan u zk.ul. 1906 k.o. Lovran, k.č. 891/2 pašnjak površine 784 m² upisan u zk.ul. 2633 k.o. Lovran.

Uvidom u javno objavljena financijska izvješća putem servisa FINA utvrđeno je da se za trgovačko društvo NEKRETNINE LIEBERT d.o.o. za poslovanje nekretninama, Rijeka, Pomerio 14, OIB: 60692312838, posljednja javno objavljena financijskih izvješća, odnose na poslovnu 2012. godinu pa je od nadležne porezne uprave zatražena dostava posljednjih financijskih izvješća predanih Poreznoj upravi. Nadležna Porezna uprava izvijestila je stečajnu upraviteljicu da su posljednja i jedina financijska izvješća dostavljena Poreznoj upravi za trgovačko društvo NEKRETNINE LIEBERT d.o.o. za poslovanje nekretninama, Rijeka, Pomerio 14, OIB: 60692312838 upravo izvješća za poslovnu 2012. godinu. Slijedom navedenog kako su posljednja dostupna financijska izvješća kojima stečajni upravitelj raspolaže, financijska izvješća koja se odnose na poslovnu 2012. godinu i na dužnika koji je brisan uz sudskog registra još 2016. godine to stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti dovesti u red očevidnih knjigovodstvenih podataka.

PRILOG: Financijska izvješća za 2012. godinu (prilog 1)

Zahtjev upućen Poreznoj upravi (prilog 2)

II TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna upraviteljica je nakon nastavka stečajnog postupka i upisa stečajne mase u sudski registar obavila sljedeće poslove:

- izrađen je novi pečat s oznakom dužnika STEČAJNA MASA IZA NEKRETNINE LIEBERT d.o.o.;
- od Porezne uprave ispostava Pula zatražena je Potvrda o OIB-u u svrhu otvaranja transakcijskog računa;
- otvoren je transakcijski račun stečajnog dužnika kod Hrvatske poštanske banke d.d. br. HR59 23900011101318961;
- sklopljen je ugovor sa knjigovodstvenim uredom MANČ d.o.o. za obavljanje knjigovodstvenih i računovodstvenih poslova u stečaju;

- od Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija zatražena je preslika iz zbirke isprava temelja stjecanja nekretnina koje čine stečajnu masu kao i preslika isprava na temelju kojih su upisana založna prava na predmetnim nekretninama;

-od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Opatija zatraženo je ishodovano Uvjerenje o namjeni/statusu zemljišta koja čine stečajnu masu;

-na temelju podataka i pristiglih Prijava izvršen je pregled prijave tražbina te su sastavljene tablice za ispitno i izvještajno ročište sukladno odredbama Stečajnog zakona;

IMOVINA DUŽNIKA

Nekretnine

Stečajnu masu iza NEKRETNINE LIEBERT d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju, Rijeka, Pomerio 14, OIB: 06359554431 čine nekretnine i to:

- k.č. 886/1 pašnjak površine 1589 m², upisana u zk.ul. 1690 k.o. Lovran,
- k.č. 887/8 površine 800 m² upisana u zk.ul. 1906 k.o. Lovran,
- k.č. 891/2 pašnjak površine 784 m² upisana u zk.ul. 2633 k.o. Lovran.

PRILOG: E-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Opatija (prilog 3)

Iz ishodovanog Uvjerenja o podacima iz dokumenta prostornog uređenja izdanog od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 03.03.2022. godine utvrđeno je da se nekretnine koje čine stečajnu masu nalaze unutar područja za razvoj i uređenje naselja Lovran, u zoni S-stambena namjena.

PRILOG: Uvjerenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 03.03.2022. godine (prilog 4)

Razlučna prava na nekretnini:

Na nekretninama koje čine stečajnu masu upisana su sljedeća razlučna prava:

1.1. Zaprimljeno 22.11.2006. broj Z-5864/06 (Ozn.Z-1136/15) Sporedna hipotekaporedna hipoteka -

Temeljem Ugovora o izdavanju devizne garancije br. 031-65/2006 sa sporazumom o osiguranju

novčane tražbine od 21. studenog 2006. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A u maksimalnom iznosu od **3.000.000,00 EUR**, uvećano za event. kamate, troškove i naknade, u korist: **KPB IMMOBILIEN GMBH, OIB: 47243516908, BEČ, WACHTERGASSE 1/11, AUSTRIJA**

1.2. Zaprimljeno 22.05.2019.g. pod brojem Z-14487/2019 Prvenstveni red upisa: Z-4983/2006 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 19.10.2006. broj Z-4983/06 Temeljem ugovora o kreditu broj:031-494/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 17.listopad 2006. koji ima snagu javnobilježničkog akta br. OU-2404/2006. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A u iznosu od **500.000,00 EUR-a** sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: **KPB IMMOBILIEN GMBH, OIB: 47243516908, BEČ, WACHTERGASSE 1/11, AUSTRIJA.**

U odnosu na navedena razlučna prava, predlagatelj je uz prijedlog za nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe dostavio ovjereno Brisovno očitovanja izdano od strane KPB IMMOBILIEN GMBH, OIB: 47243516908, BEČ, WACHTERGASSE 1/11, AUSTRIJA kojim se pravni prednik stečajnog dužnika ovlašćuje na brisanje založnih prava koja terete predmetne nekretnine pa će u nastavku postupka biti neophodno poduzeti odgovarajuće radnje radi brisanja navedenih založnih prava iz zemljišnih knjiga.

Sudski postupci u kojima je stečajni dužnik stranka u postupku

Na nekretninama koje čine stečajnu masu upisane su zabilježbe sljedećih postupaka:

Ovršni postupak Ovr-4564/2015 : zaprimljeno 05.06.2015. broj Z-2872/15, Ozn. Z-3275/15 temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, posl. br. 86 Ovr-4564/2015-6 od 06. srpnja 2015., zabilježena je ovrha ovrhovoditelja H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6a, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, sve sukladno predmetnom Rješenju.

Parnični postupak -Temeljem čl. 81 ZZK, prijedloga od 10. veljače 2014.g. i preslike tužbe od 12. srpnja 2011.g.zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu 13. srpnja 2011.g., zabilježuje se spor na nekretnini zč. 981/2 upisanu u A, do pravomoćnog okončanja spora koji se vodi između **Tricon Nekretnine d.o.o.**, Zagreb kao tužitelja i Hypo-Alpe-Adria-Bank International AG 9020 Klagenfurt, Alpen-AdriaPlatz 1, R.

Austrija i Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, kao tuženih, radi utvrđenja ništetnosti i naknade štete i uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.

Uvidom u sudski registar utvrđeno je da je trgovačko društvo TRICON NEKRETNINE brisano iz sudskog registra nakon provedenog stečajnog postupka koji se kod Trgovačkog suda u Zagrebu vodio pod posl.br. St-2944/2016

Iz izvješća stečajnog upravitelja za izvještajno i ispitno ročište dano u navedenom postupku proizlazi da je TRICON NEKRETNINE d.o.o. kao tužitelj jedini parnični postupak vodio kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. **P-4963/11**, a koji je postupak okončan povlačenjem tužbe i odricanjem od tužbenog zahtjeva, a sve obzirom je navedeno povlačenje tužbe uz odricanje od tužbenog zahtjeva bio dio sveobuhvatnog dogovora dužnika i najvećeg a ujedno i razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. Zagreb (ex HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.) kojim je omogućeno sklapanje Ugovora o ustupu tražbine koji je sklopljen dana 27. rujna 2016.g. i solemniziran po javnom bilježniku Vesna Pučar, između H-ABDUCO d.o.o. Zagreb kao cedenta (prenositelja) s jedne i KPB Immobilien GmbH sa sjedištem u Beču kao cesionara (primatelja). Prenositelj H-ABDUCO d.o.o. Zagreb prethodno je, temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 29.05.2014.g., tražbinu stekao od HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb. Novi vjerovnik pisanim putem dana 28.10.2016.g. obavijestio je dužnika o tome (sukladno članku 82 ZOO) da su sve tražbine H-ABDUCO d.o.o. zajedno sa svim sporednim pravima i sredstvima osiguranja ustupljene društvu KPB Immobilien GmbH, Beč.

Uvidom u e-predmet koji se kod Trgovačkog suda u Zagrebu vodi pod P-4963/11 utvrđeno je da je predmetna tužba podnesena dana 13.07.2011. godine kao i da je postupak okončan Presudom na temelju odricanja pravomoćnom dana 28.09.2016. godine.

Uvidom u isprave zatražene od strane Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Opatija utvrđeno je da do dana sastava ovog izvješća ZK odjel nije stečajnom upravitelju dostavio Ugovore o ustupu tražbina sa HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. kasnije H-ABDUCO d.d. na KPB Immobilien GmbH pa će se nakon primitka i uvida u iste poduzeti odgovarajuće radnje radi brisanja navedenih zabilježbi odnosno zabilježbe spora te postupka Ovr-4564/2015-6 .

U svakom slučaju u odnosu na predmet Ovr-4546/2015.g. napominje se da je Općinski sud u Rijeci sukladno čl. 169. stv.7. (NN 36/22) Stečajnog zakona dužan navedeni predmet ustupiti sudu koji vodi stečajni postupak pa će se u tom smislu istom sudu uputiti i odgovarajući prijedlog.

PRILOG: Izvješće stečajnog upravitelja u predmetu TS Zagreb St-2944/2016 (prilog 5)

Prikaz E-predmeta P-4963/2011 (prilog 6)

Pregled imovine i obveza

Sačinjen je predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje u trajanju od jedne godine u iznosu od 164.200,00 kn. Iskazani iznosi u predračunu su planirani i ne mogu se uzeti kao u cijelosti utvrđeni.

Vrijednost nekretnina koja čini imovinu dužnika utvrđena je na temelju isprave o stjecanju - Kupoprodajnog ugovora od 07.06.2010. godine (**PRILOG 7**) u kojem je ista naznačena u iznosu od 222.500,00 Eur u protuvrijednosti u kunama po srednje tečaju HNB, a što na dan nastavka stečajnog postupka (17.01.2022.g.) iznosi 1 Eur = 7,521603 kn odnosno 1.673.556,67 kn. Slijedom navedenog u pregledu imovine i obveza naznačena je okvirna vrijednost imovine u iznosu od **1.673.556,67 kn**.

Vrijednost imovine se također ne može uzeti kao utvrđena do procjene nekretnina u tijeku postupka.

Prijava tražbine

Stečajna upraviteljica zaprimila je dvije prijave tražbine drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 1.679.952,87 kn i to:

1. REPUBLIKA HRVATSKA u iznosu od 903,79 kn
2. MARTIN LIEBERT, OIB: 07201927436 u iznosu od 1.679.049,08 kn

III UNOVČENJE PREDMETA STEČAJNE MASE

Imovinu dužnika čini gore opisane nekretnine na području Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Opatija, k.o. Lovran.

Predlaže se nastavak postupka poduzimanjem radnji radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina koje čine stečajnu masu (brisanje upisanih založnih prava i zabilježbi), zatim procjenom nekretnine te prodajom iste sukladno čl. 247. Stečajnog zakona, putem elektroničke javne dražbe koju provodi FINA.

Predujem za namirenje troškova stečajnog postupka

Dužnik nema novčanih sredstava, a kako je prije pristupanja prodaji nekretnina u svakom slučaju neophodno izvršiti procjenu istih to se predlaže da stečajni vjerovnici uplate predujem za pokriće

troškova stečajnog postupka u iznosu od 13.000,00 kn (za uplatu procjene, predujma FINI i za ostale nužne troškove).

Slijedom navedenog stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje sljedećih

O d l u k a

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i predračun troškova stečajnog postupka.
2. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da poduzme potrebne radnje i pokrene potrebne postupke u svrhu brisanja založnih prava i zabilježbi na k.č. 886/1 pašnjak površine 1589 m², upisana u zk.ul. 1690 k.o. Lovran, k.č. 887/8 površine 800 m² upisana u zk.ul. 1906 k.o. Lovran, k.č. 891/2 pašnjak površine 784 m² upisana u zk.ul. 2633 k.o. Lovran.
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da putem ovlaštenog sudskog vještaka izvrši procjenu nekretnina koje čine stečajnu masu kao i da u svrhu procjene nekretnine poduzme odgovarajuće i potrebne radnje.

Privitak: Kao u tekstu

U Puli, 25.04.2022.g.

Stečajna upraviteljica

Tamara Vejnović Rovis