

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni sud: **TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Poslovni broj spisa: St-312/2024

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **Stečajna masa iza BALE VILA d.o.o., Josipa Jelačića 12, Bjelovar, OIB: 87191916041**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 22. 10. 2025. DO 21. 01. 2026.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj: St-312/2024-9, određen je nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza BALE VILA d.o.o., dana 3. listopada 2024 u 14:30 sati. Istim rješenjem određeno je ispitno ročište za 14. siječnja 2025. u 13,45 sati, a izvještajno za isti dan u 14,00 sati.

Sud je utvrdio rješenjem broj: St-312/2024-23 od 21. siječnja 2025. ispitane tražbine.

Na izvještajnom ročištu donesene su sljedeće odluke:

1. Prihvća se izvješće stečajnog upravitelja.
2. Poslovanje se neće nastaviti.
3. Odobrava se stečajnom upravitelju sklapanja ugovora za knjigovodstvene usluge prema njegovom izboru do iznosa od 100,00 € bruto mjesečno.

4. Utvrđuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Rovinj-Rovigno u z.k.ul.br. 116, k.o. 324876 Bale, sastojeće od čkbr. 4822/1 KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE s 1650 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m² i DVORIŠTE s 1503 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) sukladno procjembenom elaboratu građevinskog vještaka Suada Kadrića iz Pula od 23. prosinca 2024. u iznosu od 305.820,00 EUR.

5. Unovčenje nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Rovinj-Rovigno u z.k.ul.br. 116, k.o. 324876 Bale, sastojeće od čkbr. 4822/1 KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE s 1650 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m² i DVORIŠTE s 1503 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) provest će se prikupljanjem pisanih ponuda, te se ovlašćuje stečajni upravitelj provesti postupak prodaje te nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda na način da početna cijena za navedenu nekretninu iznosu 305.820,00 EUR, a ukoliko se nekretnina ne proda prilikom prvog oglašavanja da se cijena kod svake sljedeće objave oglasa umanjuje za 20 % od početne cijene. Ukoliko se nekretnina ne proda kod pete objave oglasa, odnosno umanjenja cijene od 80% sazvat će se skupština vjerovnika radi donošenja daljnje odluke o načinu prodaje i umanjivanju cijene. Stečajni upravitelj je dužan oglas s pozivom za prikupljanje javnih ponuda objaviti na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa – web stečaj trgovačkih suda i u lokalnom glasilu za područje Općine Bale/Istarske županije.

Odluka pod toč. 5. se donosi uvjetno, ovisno o očitovanju Porezne uprave je li prestalo razlučno pravo na predmetnoj nekretnini.

Porezna uprava se očitovala o prestanku razlučnog prava izvijestivši da su sve obveze podmirene, te je rješenjem OPS Pula, Stalne službe u Rovinju broj: Ovr-15/2024-16 od 2. srpnja 2025. obustavljen postupak osiguranja i naloženo z.k. odjelu tog suda brisanje uknjižbe založnog prava. Napominjem da je još na ispitnom ročištu konstatirano kako je na spis predmeta zaprimljen podnesak vjerovnika Kerry Ann Wallace iz kojeg proizlazi da je ova vjerovnica podmirila tražbinu prema Republici Hrvatskoj.

Nakon što je rješenje OPS Pula, Stalne službe u Rovinju broj: Ovr-15/2024-16 od 2. srpnja 2025. provedeno u zemljišnim knjigama započeo sam sukladno odluci Skupštine vjerovnika s postupkom prikupljanja pisanih ponuda za unovčenje-prodaju nekretnine, na prvom pozivu nije bilo zainteresiranih ponuditelja, a na drugi poziv za prikupljanjem ponuda pri čemu je početna cijena umanjena za 20% od procijenjene vrijednosti nekretnina javio se ponuditelj ISTRIA HOUSE REAL ESTATE d.o.o., Ulica Fonde-Via fonde 5, 522111 Bale, OIB: 40971504387 zastupan po direktoru SANDRO MITTON, OIB: 24026013002 Bale, Jadranska cesta - Strada dell'Adriatico 5A ponudivši **250.101,51 €**. Kako se radilo o ponudi iznad minimalne početne cijene i konkretno jedinoj ponudi na drugom pozivu za prikupljanje

ponuda, istu sam prihvatio i s ponuditeljem nakon što je uplatio cjelokupnu kupovninu sklopio Ugovor o kupoprodaji koji prileži ovom prijedlogu, pri čemu napominjem da je u međuvremenu došlo i do promjena u zemljišnim knjigama (formiranje BZP i s time promjena z.k. uloška) pa su nekretnine stečajnog dužnika sada upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Rovinj-Rovigno u z.k.ul.br. 8677, k.o. 324876 Bale, sastojće od čkbr. 4822/1 DVORIŠTE s 1503 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m², ukupno: 1650 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²) sve ranije upisane u z.k.ul.br. 116, k.o. 324876 Bale, kao čkbr. 4822/1 KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I DVORIŠTE s 1650 m², KUĆA s 118 m², GOSPODARSKA ZGRADA s 29 m² i DVORIŠTE s 1503 m², te čkbr. 4822/5 PUT s 28 m² (ukupno: 1678 m²).

Nekretnina je predanu u posjed kupcu, a kako je ostvarena kupovina unovčenjem imovine – stečajna masa viša od tražbina vjerovnika viših isplatnih redova, sud je rješenjem broj: St-312/2024-33 od 28. studenog 2025. pozvao vjerovnike nižih isplatnih redova da prijave tražbine, te je određeno ročište za ispitivanje tih tražbina za 27. siječnja 2026. u 13,45 sati.

Nakon ispitivanja tražbina nižih isplatnih redova pristupit će se završnoj diobi.

II. POSTUPCI U TIJEKU:

Nema aktivnih postupaka.

III. STANJE STEČAJNE MASE:

Na žiro-računu stečajnog dužnika je na dan 21.1.2026. iznos od 250.090,72 €, a u međuvremenu su plaćeni samo bankarski troškovi za vođenje računa.

IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU:

U narednom razdoblju nastaviti ću uredno voditi poslovne knjige i zastupati stečajnog dužnika u postupcima unovčenja stečajne imovine.

Mjesto i datum

U Bjelovaru, 21. siječnja 2026.

Stečajni upravitelj