

Stečajna upraviteljica
Vlasta Majstorović
OIB:78258328195

12.5 7AG
tel: 091/5676754
Koparska 37 52100 Pula
e-mail: majstorovicvlasta@gmail.com

ARHIMAR PROJEKT d.o.o. u stečaju
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Posl. br. St-14 553/2013

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
PRIMLJENO:
30-08-2018
Neposredno - predano pošti: 18
Obično-preporučeno: 29.08.2018
Pošta Pula R 562915065
Primjeraka 1/2 priloga 1/2 sh.
Pristojbe: 1 kn, državnim biljezima
Primio:

Obrazac 20
IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA
I
STANJU STEČAJNE MASE

za Skupštinu vjerovnika zakazanu za 12.09.2018. godine

Pula, kolovoz 2018.

1. UVOD

Stečajni postupak nad društvom ARHIMAR PROJEKT projektiranje i građevinarstvo d.o.o. u stečaju otvoren je pred Trgovačkim sudom u Rijeci dana 18. prosinca 2015. godine pod brojem St-553/2013.

2. UNOVČENJE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

2.1. Nekretnine u samovlasništvu

2.1.1. k.o. Žbandaj

	Imovina	Vrijednost u kunama
1.	Nekretnine:	
	Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč	
	1/1 dijela	
1.1.	k.č.br. 2081/21 oznake oranica površine 902 m2	
	upisane u z.k.ul.2577 k.o. Žbandaj	
1.2.	k.č.br. 2081/22 oznake oranica površine 145 m2	
1.3.	k.č.br. 2081/15 oznake oranica površine 188 m2	
	sada upisane u z.k.ul. 5625 k.o. Žbandaj	
1.4.	k.č.br. 2081/16 oznake oranica površine 187 m2	
	upisane u z.k.ul. 1916 k.o. Žbandaj	
	Utvrđena vrijednost:	628.906,21 kn

Zaključkom od 08.02.2018. godine Trgovački sud u Rijeci je odredio da će javnu prodaju nekretnina provesti FINA javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Nekretnine se prodaju skupno – kao cjelina Prva elektronička javna dražba počela je 28.06.2018. godine, a završava 18.09.2018. godine, a samo prikupljanje ponuda traje od 05.09.2018. godine do 18.09.2018. godine.

2.1.2. k.o. Nova Vas

	Imovina	Vrijednost u kunama	III prodaja
	Nekretnine:		
	Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč		
2.	1/1 dijela		
2.1.	k.č.br. 206/2 oznake oranica površine 1457 m2	631.141,58	157.785,40
2.2.	k.č.br. 206/21 oznake oranica površine 1455 m2	627.001,03	156.750,26
2.3.	k.č.br. 206/22 oznake oranica površine 1980 m2	853.238,52	213.309,63
2.4.	k.č.br. 206/23 oznake oranica površine 2257 m2	972.605,72	243.151,43
	upisane u z.k.ul. 1216 k.o. Nova Vas	3.083.986,85	770.996,72

Zaključkom od 15.12.2017. godine Trgovački sud u Pazinu je odredio da će javnu prodaju nekretnina provesti FINA javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Nekretnine se prodaju pojedinačno.

Prva elektronička javna dražba počela je 09.01.2018. a završila 04.04.2018. godine. Bila je neuspješna.

Druga elektronička javna dražba počela je 05.04.2018. godine, a završila 28.06.2018. godine. Bila je neuspješna.

Treća elektronička javna dražba počela je 29.06.2018. godine, završava 19.09.2018. godine, a samo prikupljanje ponuda traje od 06.09.2018. godine do 19.09.2018. godine.

2.2. Nekretnine u suvlasništvu

2.2.1. k.o. Novigrad

	Imovina	Vrijednost u kunama
	Nekretnine:	Utvrđena vrijednost
	Općinski sud u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Buje	
3.	1/2 dijela	
3.1.	k.č.br. 3175/4 oznake oranica površine 1236 m2 upisane u z.k.ul. 3575 k.o. Novigrad	565.706,16
3.2.	k.č.br. 3175/3 oznake oranica površine 1073 m2	515.085,03
3.3.	k.č.br. 3173/2 oznake oranica površine 1183 m2 upisane u z.k.ul. 3678 k.o. Novigrad	347.378,72
3.4.	k.č.br. 3174/3 oznake vinograd površine 1260 m2 upisane u z.k.ul. 3677 k.o. Novigrad	579.601,31
3.5.	k.č.br. 3174/5 oznake vinograd površine 1322 m2 upisane u z.k.ul. 3577 k.o. Novigrad	588.864,74

Zaključkom od 08.02.2018. godine Trgovački sud u Rijeci je odredio da će javnu prodaju nekretnina provesti FINA javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Nekretnine se prodaju pojedinačno.

Prva elektronička javna dražba počela je 28.06.2018. godine, a završava 18.09.2018. godine, a samo prikupljanje ponuda traje od 05.09.2018. godine do 18.09.2018. godine.

Termin dražbe je usklađen i odvija se u isto vrijeme kada i prodaja drugog suvlasničkog dijela od ½ dijela nekretnina u vlasništvu GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju

2.2.2. k.o. Višnjan

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč i to k.č.br. 1342/1 kuća i dvorište površine 724m² upisane u z.k.ul. 1963 k.o. Višnjan u ½ dijela

4.1.	1. Suvlasnički dio: 54/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prizemlja zgrade, površine 53,76 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "A", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "A1" u naravi dio dvorišta i "A2" u naravi parkiralište.	
4.2.	2. Suvlasnički dio: 51/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prizemlja zgrade, površine 50,57 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade 50,57 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "B", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "B1" u naravi dio dvorišta i "B2" u naravi parkiralište.	
4.3.	3. Suvlasnički dio: 91/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prvog kata zgrade, površine u dijelu prvog kata zgrade, površine 91,50 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "C", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "C1" u naravi dio dvorišta i "C2" u naravi parkiralište.	
4.4.	5. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 7,05 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "F".	
4.5.	7. Suvlasnički dio: 5/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 5,10 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "H".	
4.6.	8. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 7,30 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "I".	

Vrijednost navedenih nekretnina prema stanju u poslovnim knjigama iznosi 882.389,16 kn.

Navedene nekretnine su procijenjene u ovršnom postupku koji se provodi nad suvlasničkim udjelom od ½ dijela nekretnina u vlasništvu GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju i to od strane Stalnog sudskog vještaka građevinske struke Dražen Sumić dipl. ing. građ 2011. godine (Prilog 1-šest procjena). Dana 30. i 31. srpnja 2018. godine održano je drugo ročište za prodaju na kojem je prodano svih šest nekretnina, kako slijedi

	Nekretnina	Procjena	Prodano
4.1.	1. Suvlasnički dio: 54/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan A dio dvorišta A1 i parkiralište A2	272.067,25	114.000,00
4.2.	2. Suvlasnički dio: 51/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan B, dio dvorišta B1 i parkiralište B2	256.719,10	108.000,00
4.3.	3. Suvlasnički dio: 91/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan C, dio dvorišta C1 i parkiralište C2	415.843,04	176.000,00
4.4.	5. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) F, spremište u podrumu	19.112,36	15.000,00
4.5.	7. Suvlasnički dio: 5/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) H, spremište u podrumu	14.856,28	5.000,00
4.6.	8. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) I, spremište u podrumu	19.658,02	15.000,00
	ukupno	998.256,05	433.000

3. POSTUPAK NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA U K.O. NOVA VAS

U tijeku je postupak nepotpunog izvlaštenja (između ostalih nekretnina) k.č.br. 216/21 i 216/22 obje k.o. Nova Vas ustanovljavanjem prava služnosti za zahvat u prostoru građenje sustava navodnjavanja- pilot projekt Červar Porar-Bašarinka. Korisnik izvlaštenja je Istarska županija, Pazin, Dršćevka 3, Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, ribarstvo i vodoprivredu. U postupku je pribavljena potrebna dokumentacija te sačinjen procjembeni elaborat po kome bi naknada na ime umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed nepotpunog izvlaštenja na k.č.br. 216/21 iznosila 300,00 kn, a na 216/22 iznosila bi 297.000,00 kn. (Procjembeni elaborati i zapisnik s ročišta održanog 18.07.2018. godine dostavljeni u spis). Rješenje još nije doneseno, ali je izvršena zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnoj knjizi, kako je i naznačeno u pozivu za ročište 18.07.2018. godine.

4. PODRUMSKI PROSTORI U k.o. VABRIGA

Utvrđeno je da stečajni dužnik dolazi upisan na

k.č.br. 515/1 k.o. Vabriga kao suvlasnik na suvlasnički dio od 32/272 dijela etažno vlasništvo (E-6) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa podrumskim prostorom, površine 36,60 m², u planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio „G“ i to u 234/544 dijela (Vlasnički list - prilog 2)

k.č.br. 515/6 k.o. Vabriga kao suvlasnik na suvlasnički dio od 32/272 dijela etažno vlasništvo (E-6) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa podrumskim prostorom, površine 36,60 m², u planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio „G“ i to u 249/544 dijela (Vlasnički list - prilog 3)

k.č.br. 515/10 k.o. Vabriga kao suvlasnik na suvlasnički dio od 32/272 dijela etažno vlasništvo (E-6) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa podrumskim prostorom, površine 36,22 m², u planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio „G“ i to u 19/72 dijela (vlasnički list - prilog 4)

Navedeni prostori su prodani i naplaćeni ugovorima o prodaji u kojima je predmet prodaje bilo: ugovoreni postotak dijela zgrade zajedno s razmjernim dijelom zemljišta ispod zgrade i zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi. Dio je specificiran kao određeni stan, podrumski prostor i parkiralište. U ugovorima se navodi površina i oznaka svakog pojedinog spremišta (dok se hodnik smatra zajedničkim prostorom) (ugovori, predugovori, računi i ostala dokumentacija – prilog 5) No, prilikom etažiranja podrumski prostor etažira se kao jedan etažni dio čija površina obuhvaća i površinu hodnika. Tako dolazi do situacije da je površina prodanih spremišta manja od tako utvrđene površine podruma kao posebnog etažnog dijela i pojavljuje se „višak“ kvadrata koji vlasnički ostaje na prodavateljima GORAN INŽENJERING d.o.o. i ARHIMAR PROJEKT d.o.o. (rješenje Z-861/03 prilog 6, dijelovi plana etažnih dijelova – prilog 7)

Osim toga dolazi i do krivog obračuna i upisa suvlasničkih dijelova podruma na kupce, jer se kvadrati spremišta utvrđeni ugovorom ne preračunavaju u suvlasničke udjele podruma kao posebnog etažnog dijela (npr. površina podruma 36,60, kupljeno spremište A1 ima površinu 4,80 m² što znači 48/366 dijela ili 13,11%, već se površina podrumskih spremišta stavlja u omjer s površinom čitave zgrade i tako se dobija 10/544 dijela odnosno samo 1,84% vlasništva, te se ponovo sav „višak“ ostavlja u vlasništvu prodavatelja, odnosno stečajnog dužnika

Napominje se da su sva spremišta u posjedu kupaca sukladno oznaka i kvadraturi navedenih u ugovorima o prodaji. U poslovnim knjigama nema iskazanih potraživanja za navedene nekretnine. Raniji zakonski zastupnik stečajnog dužnika dostavio je pisanu izjavu u kojoj je iskazao da su iskazani suvlasnički udjeli stečajnog dužnika na podrumskom dijelu nekretnina posljedica grešaka do kojih je došlo prilikom etažiranja i uknjižbe (izjava – Prilog 8).

Izrada novog etažnog elaborata bila bi skupa i, uzimajući u obzir sadašnji broj vlasnika /suvlasnika podruma, objektivno neizvediva. Stečajna upraviteljica predlaže da se odobri izdavanje tabularne isprave svakom pojedinom kupcu kojim će se sadašnji suvlasnički dio podrumskih prostorija uskladiti sa sklopljenim i plaćenim ugovorima.

5. ŽIRO RAČUN

PROMET ŽIRO RAČUNA od 18.12.2015. do 31.07.2018.		
I.	Saldo sredstava na računu na dan 18.12.2015.	0,00
II.	Priliv sredstava	
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase	
	1.1. Naplaćena potraživanja – povrat pretplata – u žiro	5.056,31
	1.2. Naplaćena potraživanja -povrat pretplate – obračun	663,59
	Ukupno A..	5.719,90
	B. Priliv ostvaren u stečaju	
	1. Kamate	0,96
	2. Povrat PDV-a	4.654,00
	Ukupno B.	4.654,96
	Ukupno priliv (A + B)	10.374,86
III.	Odliv sredstava	
	A. Troškovi stečajnog postupka	
	Ukupno A.	0,00
	Ostale obveze stečajne mase	
	1.1. Materijalni troškovi nekretnina (komunalna nakn., energija, voda i sl.)	1.017,85
	1.2. Materijalni troškovi nekretnina (voda) - obračun	663,59
	2. Ostali materijalni troškovi (pečat, uredski i potr.mat. pošta, banka i sl.)	584,40
	3. Oglasi javna dražba FINA	5.200,00
	Ukupno B.	7.465,84
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	7.465,84
IV		
.	Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.07.2018.	2.909,02

6. ZAKLJUČAK:

Stečajna upraviteljica predlaže donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se izvještaj stečajnog upravitelja i odobravaju do sada poduzete radnje
- 1.2. Odobrava se izdavanje tabularnih isprava vlasnicima suvlasničkih dijelova spremišta u podrumskim prostorima nekretnina sagrađenih na k.č.br. 515/1, 515/6 i 515/10 k.o. Vabriga sukladno sklopljenim i plaćenim ugovorima o prodaji stanova, podrumskih prostorija i parkirališnih mjesta.

2. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Poreč i to k.č.br. 1342/1 kuća i dvorište površine 724m² upisane u z.k.ul. 1963 k.o. Višnjani u 1/2 dijela, prodavat će se putem javne prodaje prikupljanjem pisanih ponuda, s tim da se otvaranje ponuda obavlja kod javnog bilježnika i uz sniženje cijene od 15% na svakoj narednoj prodaji u odnosu na početne cijene iz prethodne.

Početna cijena pokretnina u naravi umjetnine utvrđuje se u iznosima, kako slijedi:

4.1.	1. Suvlasnički dio: 54/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prizemlja zgrade, površine 53,76 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "A", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "A1" u naravi dio dvorišta i "A2" u naravi parkiralište.	272.067,25
4.2.	2. Suvlasnički dio: 51/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prizemlja zgrade, površine 50,57 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade 50,57 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "B", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "B1" u naravi dio dvorišta i "B2" u naravi parkiralište.	256.719,10
4.3.	3. Suvlasnički dio: 91/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa - STANOM u dijelu prvog kata zgrade, površine u dijelu prvog kata zgrade, površine 91,50 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "C", te sa sporednim dijelovima označenim u planu etažnih dijelova zgrade kao "C1" u naravi dio dvorišta i "C2" u naravi parkiralište.	415.843,04
4.4.	5. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 7,05 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "F".	19.112,36
4.5.	7. Suvlasnički dio: 5/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 5,10 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "H".	14.856,28
4.6.	8. Suvlasnički dio: 7/300 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) 1. s kojim je dijelom neodvojivo povezano pravo vlasništva sa-SPREMIŠTEM u dijelu podruma zgrade, površine 7,30 m ² , u Planu posebnih dijelova zgrade označen kao posebni dio "I".	19.658,02

Prilog:
kao u tekstu

Stečajni upravitelj
Vlasta Majstorović

ARHIMAR PROJEKT d.o.o.
u stečaju Poreč