

PRIMLJENO:

28-02-2018

Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta: ☒
Primjeraka: 168
Pristojbe: kn, državnim biljezima
Primio:

DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju
Opatija, A.Štangera 19
zastupani po stečajnoj upraviteljici
Nadi Barišić

Rijeka, 25. veljače 2018.g.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa: **St-1123/ 2016**

Dužnik: **DDD APARTMANI d.o.o., u stečaju, iz Opatije, A.Štangera 19**
MBS 080538834, OIB 33418541459

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 11.11.2017. do 21.02.2018.

Dana 15. studenoga 2017. godine održana je skupština vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom: Izvješće stečajne upraviteljice o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase i donošenje odluke o podmirenju duga Darje i Mirka Herle koje imaju prema stečajnom dužniku.

Skupština je donijela odluke da se prihvaća izvješće stečajne upraviteljice te da stečajna upraviteljica izvrši dodatne provjere vezano za uplatu kupovnine na račun dužnika od strane kupaca Darje i Mirka Herle temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 21.03.2011.g., kako bi se utvrdilo stvarno stanje njihovog duga prema stečajnom dužniku.

Slijedom odluke skupštine vjerovnika, stečajna upraviteljica je dana 15. studenoga 2017.g., podnijela zahtjev Općinskom sudu u Zadru, Zemljišno knjižnom odjelu u Pagu, da joj dostavi dokumentaciju temeljem koje su Darja i Mirko Herle upisani kao vlasnici stana C9, Smokovačka 5 c, u Novalji.

Od strane zemljišno knjižnog odjela u Pagu, Općinskog suda u Zadru, dostavljen je ovjereni prijepis Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 19.12.2014.g., zaključen između PROleasing d.o.o., iz Rijeke, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 2, kao prodavatelja i Darje i Mirka Herle, Vrbje 87, Žalec, Republika Slovenija, kao kupaca.

Na osnovu navedenog Ugovora, Rješenjem Općinskog suda u Pagu od 03. ožujka 2015., posl. br. Z-2/15, izvršena je uknjižba prava vlasništva na nekretnini u vlasništvu PROleasing d.o.o., a koja se sastoji od posebnog vlasničkog dijela i to:

9.ETAŽA :6/100 dijela nekretnine upisane u A-I, k.č.br. 1028/24 kuća i dvorište Perove njive ukupne površine 1001 m2 upisano u zk.ul.2176 k.o. Novalja I i to stan C9 u korist:

1. Darje Herle iz Slovenije, Žalec, Vrbje 87, OIB 21913127076 u ½ dijela i
2. Mirka Herle iz Slovenije, Žalec, Vrbje 87, OIB 58641292079 u ½ dijela.

Darja Herle je naknadno dostavila preslike već navedenog Rješenja o uknjižbi prava vlasništva od 03.03.2015.g., posl. br. Z-2/15, te Potvrdu prodavatelja Proleasing d.o.o., u likvidaciji od 17.11.2017.g., (izdanoj na njen zahtjev) o otplaćenim ugovorima o leasingu, kao i presliku poreznih rješenja o obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

Nadalje je s obzirom na odluku Skupštine vjerovnika, zatraženo i od banke (Volksbank, sada Sberbank d.d.) koja je vodila platni promet dužnika prije stečaja, da dostavi Izvod o prometu računa kako bi se utvrdilo da li su Darja i Mirko Herle uplatili na račun dužnika ukupan iznos kupovnine temeljem ugovora o kupoprodaji.

Sberbank d.d., je elektroničkom poštom dostavila Izvod prometa po računu dužnika od 04.09.2007.g. do 22.09.2016. kada je otvoren stečaj, te navela da pregledom interne evidencije nisu utvrdili direktne uplate od strane Mirka i Darje Herle na račun stečajnog dužnika.

Budući da se ni iz naknadno pribavljene dokumentacije, (u smislu odluke Skupštine vjerovnika) ne može utvrditi dugovanje Darje i Mirka Herle prema stečajnom dužniku, stečajna upraviteljica će predložiti sazivanje skupštine vjerovnika te predložiti da se na istoj donose odluka da Darja i Mirko Herle isplate stečajnom dužniku iznos od 3.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti najkasnije u roku od 60 dana.

U svezi postupanja po odluci skupštine vjerovnika, stečajna upraviteljica je dostavila podnesak sudu dana 07. prosinca 2017., sa svim prilogima, pa se isti ne prilažu uz ovo izvješće.

U vrijeme otvaranja stečajnog postupka nekretnine stečajnog dužnika DDD Apartmani d.o.o., u stečaju, Opatija, A. Štangera 19, (osim jedne – Stan A5) bile su u posjedu trećih osoba kojima je ponuđeno da zaključe ugovor o najmu sa stečajnim dužnikom.

Ugovori o najmu zaključeni su za i Stan B11 i B1 sa najmoprimcem Feštajn Samom, Zgornji Prhovec 7, 1411 Izlake, Slovenija, a za Stan C11 i C12 sa najmoprimcem Tomaž Lajbaherom, Humadova 7, Celje, Slovenija. Najmoprimci neuredno izvršavaju svoje obveze u odnosu na plaćanje najamnina.

Stan br.“ B3“, je i dalje u posjedu Anite i Sefera Zornić, Drašpinova 1/b, Celje, Slovenija, koji su podnijeli obavijest o izlučnom pravu i nisu bili voljni zaključiti ugovor o najmu. Pred Općinskim sudom u Zadru Stalna služba u Pagu vodio se parnični postupak radi predaje u posjed stana B3 slobodnog od osoba i stvari koji je pokrenut prije otvaranja stečaja, te je stečajni dužnik odbijen sa tužbenim zahtjevom i podnio je žalbu Županijskim sudom u Zadru. Pred Županijskim sudom u Zadru je još uvijek u tijeku i žalbeni postupak u predmetu tužitelja Anite Sefera Zornić i tuženika DDD Apartmani d.o.o., sada u stečaju, radi utvrđenja prava vlasništva.

Stan A5, koji nalazi u Novalji, Smokovačka 5 je slobodan od osoba i stvari, a u prethodnim izvješćima stečajna upraviteljica je navodila probleme koje je imala jer isti nije mogla preuzeti u posjed budući joj bivši zastupnik dužnika po zakonu nije predao ključ. Kako je stečajna upraviteljica naknadno saznala da je raniji zastupnik po zakonu ključ dao Tomažu Lajbaheru, stupila je sa njim u kontakt i u mjesecu prosincu 2017. g. isti joj je predao ključ stana A5.

Odvjetnica Maja Lakić, koja zastupa stečajnog dužnika u parničnom postupku koji se vodio na Općinskom sudu u Zadru Stalna služba u Pagu pod posl.br.P-840/2017, nakon ročišta održanog dana 21. prosinca 2017.g., obišla je nekretnine stečajnog dužnika, te je obavijestila stečajnu upraviteljicu da su razbijena- odnosno provaljena ulazna vrata zgrade B u Novalji, Smokovačka ulica 5b i o tome dostavila fotografije. O navedenom događaju, stečajna upraviteljica je obavijestila Policijsku postaju Novalja, koja je povratno dostavila izvješće da je izvršen očevid i u svezi istog Općinskom državnim odvjetništvu u Zadru proslijeđeno je posebno izvješće. (Prilog Prijava Policijskoj postaji Novalja od 02. siječnja 2018. godine i izvješće broj:511-04-11-05-03/18 od 18.siječnja 2018.)

Postupci pred sudovima i drugim tijelima

Pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba u Pagu bio je u tijeku parnični postupak između **tužitelja DDD Apartmani d.o.o., u stečaju i tuženika Anite i Sefera Zornić**, radi **predaje nekretnine u posjed**, koji se vodio pod **posl. br. P-840/2017**.

U navedenom predmetu Općinski sud u Zadru Stalna služba u Pagu dana 15. siječnja 2018. godine, p r e s u d i o je da se odbija tužbeni zahtjev koji glasi:

“I Nalaže se tuženicama predati tužitelju u isključivi posjed nekretninu slobodnu od stvari i osoba, a koja nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Pagu, z.k.ul. 2203, podul. 3, k.č. 1028/26 kuća i dvorište Perove njive 501 m², kuća Perove njive 153 m², dvorište Perove njive 348 m², k.o. Novalja-I-3.etaža 9/100-dio ukupne nekretnine upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: STAN B3, ukupne površine 45,09 m², označeno plavom bojom u elaboratu, a sastoji se od: predprostora, boravka + kuhinje, sobe, kupaonice, terase, ukupne neto površine 34,13 m², te vrtne terase i parkirnog mjesta na parceli što sveukupno iznosi neto stambene površine 45,09 m², sve u roku od 15 dana.“

Istovremeno je navedeni sud i r i j e š i o: „Odbija se prijedlog za određivanjem privremene mjere koji glasi:Nalaže se tuženicama predati tužitelju u isključivi posjed nekretninu slobodnu od stvari i osoba, a koja nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Pagu, z.k.ul. 2203, podul. 3, k.č. 1028/26 kuća i dvorište Perove njive 501 m², kuća Perove njive 153 m², dvorište Perove njive 348 m², k.o. Novalja-I-3.etaža 9/100-dio ukupne nekretnine upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: STAN B3, sve u roku od 15 dana.(Prilog: prvostupanjska presuda i rješenje OS u Zadru, SS u Pagu od 15. siječnja 2018., posl.br.P-840/2017)

Na navedenu presudu i rješenje, stečajni dužnik, kao tužitelj uložio je žalbu Županijskom sudu u Zadru.(Prilog žalba od 30. siječnja 2018)

Na Općinskom sudu u Zadru, Stalna služba u Pagu, u pravnoj stvari **tužitelja Anite i Sefera Zornić i tuženika DDD Apartmani d.o.o. , u stečaju**, vodio se parnični postupak pod **posl. br. P-1533/2015 radi utvrđenja prava vlasništva i upisa u zemljišne knjige**. Presudom Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Pagu od 14. prosinca 2015. g. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja Anite i Sefera Zornić, i predmet se po žalbi tužitelja nalazio na Županijskom sudu u Zadru gdje se vodio pod posl br. GŽ-344/16. Rješenjem Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Pagu od 15. svibnja 2017.g., posl. br. P-1533/2015 , utvrđeno je da se postupak prekida i nastavljen je pod novim posl. br. P-1059/2017. Na ročištu održanom dana 13. rujna 2017.godine, riješeno je da se spis dostavlja Županijskom sudu u Zadru na daljnje postupanje, gdje se vodi pod **posl.br. GŽ-1024/2017**. Stečajna upraviteljica je dana 05.siječnja 2018.g. i 21.veljače 2018.g., podnijela požurnicu drugostupanjskom sudu radi žurnog rješenja žalbe, budući je prošlo više od dvije godine o dana njenog podnošenja, a oglašena je i prodaja navedene nekretnine.

Stečajnog dužnika u navedenima predmetima zastupa odvjetnica Maja Lakić Margan.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižnog odjela u Pagu, DDD Apartmani d.o.o, u stečaju i dalje su bili upisani kao vlasnik nekretnine – stana B5, površine 37,54 m² , Novalja; Smokovačka 5b , iako je isti prije stečaja prodan kupcu Danijelu Brumecu, Zgornja Bistrica 74, 2310 Slovenska Bistrica, Slovenija sa kojim je zaključen ugovor o kupoprodaji 23.srpnja 2007.g. , u cijelosti je isplaćena kupoprodajna cijena, te je i u posjedu kupca koji ga koristi. S obzirom da je isti zatražio izdavanje tabularne isprave, stečajna upraviteljica je **izdala Tabularnu izjavu** i istu ovjerila kod javnog bilježnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Dužnik je i dalje vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag, a sve kako je već ranije navedeno u prethodnim izvješćima. Sve nekretnine – stanovi su u posjedu trećih osoba; osim stana A5 koji je slobodan od osoba i stvari. Za korištenje stana B1 i B11, te C11 i C12, zaključeni su ugovori o najmu, a stan B3 se koristi bez valjane pravne osnove. Detaljnije je iznijeto u prethodnom Izvješću.

Na svim navedenim nekretninama je **upisano založno pravo** u korist trećih osoba: **SBERBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9. i u korist Republike Hrvatske**, Ministarstva financija- Porezne uprave, Područni ured Rijeka radi osiguranja novčane tražbine temeljem ovršnih isprava.

U ovršnom postupku koji se vodio na Općinskom sudu u Zadru, učinjena je i procjena svih predmetnih nekretnina po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju nekretnina u mjesecu svibnju 2016.,g., te je vrijednost svih nekretnina procijenjena na iznos od 3.085.690,48 kn.

Prodaja nekretnina

Na temelju zaključka Trgovačkog suda u Rijeci od 29.rujna 2017. godine utvrđena je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag, za svaki stan zasebno:

k.č.br.1028/24 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 1001 m2, upisano u **zk.ul.2176**, k.o. Novalja - I i to **11. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E11)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN C11**, sa 61,08 m2, označeno narančastom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, boravka + kuhinje, sobe, kupaonice, dvije terase, ukupne neto stambene površine 58,20 m2, te parkirnog mjesta, iznosi **576.694,58 kn**;

k.č.br.1028/24 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 1001 m2, upisano u **zk.ul.2176**, k.o. Novalja - I i to **12. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E12)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN C12**, ukupne površine 59,04 m2, označen plavom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, boravka + kuhinje, sobe, kupaonice, dječje igraonice, garderobe i terase, ukupne neto stambene površine 59,04 m2, iznosi **584.184,12 kn**;

k.č.br.1028/25 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m2, upisano u **zk.ul.1503**, k.o. Novalja - I i to **5. suvlasnički dio 10/100, etažno vlasništvo (E5)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN A-5**, sa 50,60 m2, označeno narančastom bojom u elaboratu, a sastoji se od predprostora, boravka s kuhinjom, dvije sobe, kupaonice i lođe, te parkirnog mjesta, iznosi **501.799,18 kn**;

k.č.br.1028/26 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m2, upisano u **zk.ul.2203**, k.o. Novalja - I i to **1. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E1)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN B1** sveukupne površine 41,32 m2, označeno narančastom bojom u Elaboratu, sastoji se od: predprostora, boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, terase ukupne neto površine 34,34 m2, te vrtne terase i parkirnog mjesta na parceli što sveukupno iznosi neto stambene površine 41,54 m2, iznosi **411.924,70 kn**;

k.č.br.1028/26 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m2, upisano u **zk.ul.2203**, k.o. Novalja - I i to **3. suvlasnički dio 9/100, etažno vlasništvo (E3)** dio ukupne nekretnine

upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN B3**, ukupne površine 45,09 m², označeno plavom bojom u elaboratu, a sastoji se od: predprostora, boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, terase, ukupne neto površine 34,13 m², te vrtne terase i parkirnog mjesta na parceli što sveukupno iznosi neto stambene površine 45,09 m², iznosi **449.372,40 kn**;

k.č.br.1028/26 kuća i dvorište Perove njive, ukupne površine 501 m², upisano u **zk.ul.2203**, k.o. Novalja - I i to **11. suvlasnički dio 12/100, etažno vlasništvo (E11)** dio ukupne nekretnine upisane u A-I povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: **STAN B11** ukupne površine 56,71 m², označeno zelenom bojom u Elaboratu, a sastoji se od: predprostora, dnevnog boravka, kuhinje, dvije sobe, kupaonice i terase, ukupne neto stambene površine 53,64 m², te parkirnog mjesta na parceli, što ukupno iznosi neto stambene površine 56,71 m², iznosi **561.715,50 kn**.

Na **prvoj dražbi** nekretnine se nisu mogle prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina.

Prodaju nekretnina provodila je Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Agencija je objavila Poziv na sudjelovanje u **elektroničkoj javnoj dražbi koja je počela 24. studenog 2017.g., a završila 14. veljače 2018.g.**, s time da su se ponude prikupljale elektroničkim putem od 01.veljače 2018. do 14. veljače 2018. godine. Iako je bilo zainteresiranih osoba za kupnju nekretnina, niti jedna nekretnina nije prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Razlog tome vjerojatno je i u činjenici da apartmani nisu slobodni od osoba i stvari, iako su zainteresirani upoznati da su ugovori o najmu zaključeni na određeno vrijeme do prodaje nekretnina. Nadalje stan A5 koji je slobodan od osoba i stvari(za koji je bilo najviše interesa) treba sanirati jer je u kupaonici uslijed problema s odvodnjom ih gornjeg stana, otpala žbuka na stropu. U vezi stana B3, vodi se sudski spor koji su pokrenuli Sefer i Anita Zornić, radi utvrđenja prava vlasništva, pa za njega uopće nije bilo interesa.

Kako svi stanovi (osim A5) nisu slobodni, stečajna upraviteljica je obavijestila osobe koje ih koriste da je Trgovački sud u Rijeci donio rješenje o njihovoj prodaji, te da su dužni omogućiti razgledavanje stana koji koriste zainteresiranim osobama za njihovu kupnju i omogućiti im nesmetani ulazak u stan, o čemu će ih stečajna upraviteljica naknadno i pravovremeno obavijestiti.

Dana 22. siječnja 2018.g., omogućeno je razgledavanje nekretnina zainteresiranim osobama za kupnju, i pri tome se moglo ući u stan A5, C11 i C12, jer je na poziv stečajne upraviteljice, najmoprimac Tomaž Lajbaher došao u Novalju, i zainteresirane osobe su mogle ući u prostor i isti razgledavati. Iako je i najmoprimac Samo Feštajn bio pravovremeno obaviješten, da sukladno ugovoru o najmu mora omogućiti zainteresiranim osobama nesmetni ulazak u stanove koje koristi, isti je obavijestio stečajnu upraviteljicu da iz obiteljskih razloga nije u mogućnosti doći.

Dana 15. veljače 2018. godine Financijska agencija je na svojim stranicama u očevidniku nekretnina koje se prodaju u stečaju i web stranici Financijske agencije **objavila Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi**, a oglas o prodaji nekretnina objavljen je i na mrežnim stranicama web-stečaj, a prodaju je objavio i razlučni vjerovnik Sberbank d.d., na stranicama Njuškalo.hr.

Na drugoj dražbi nekretnine se ne mogu prodati ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine.

Druga elektronička javna dražba počinje 15. veljače 2018.g., a završava 09. svibnja 2018.godine, s time da se **ponude prikupljaju od 25. travnja 2018.g. do 09. svibnja 2018.godine**. Do sada je veliki broj zainteresiranih osoba kontaktirao stečajnu upraviteljicu i istima su emailom dostavljeni procjembeni elaborati, upoznati su s mogućnošću razgledavanja nekretnina o čemu će pravovremeno biti obaviješteni putem elektroničke pošte.

Jedini prihod koji stečajni dužnik ostvaruje je prihod od najamnina.

Potraživanja prema Darji i Mirku Herle iznose 47.440,35 kn na ime glavnice. Međutim, već prethodno je navedeno u izvješću da ni nakon dodatno prikupljene dokumentacije sukladno odluci skupštine vjerovnika, nema dokumentacije iz koje bi proizlazilo njihovo dugovanje, prema dužniku.

Najmoprimci neuredno izvršavaju svoje obveze u odnosu na plaćanje najamnina, pa tako Samo Feštajn nije plaćao najmnine, od mjeseca lipnja 2017.g. pa do mjeseca veljače 2018. godine, a Tomaž Lajbaher od mjeseca travnja 2017.g. do mjeseca veljače 2018. godine, pa će istima se uputiti opomene za podmirenje dugovanja.

Stečajni dužnik uredno podmiruje sve dospjele obveze stečajne mase.

Stanje sredstava na žiro-računu na dan 11.01.2018. iznosi 1.164,42 EUR-a i 862,37 kn na dan 14.02.2018.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Predložit će se sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o podmirenju dugovanja od strane Darje i Mirka Herle, uputiti opomene najmoprimcima za podmirenje duga, poduzimati sve aktivnosti vezano za postupak prodaje nekretnina (kontakti sa zainteresiranim osobama, obavijesti najmoprimcima da su dužni omogućiti razgledavanje nekretnina i sl), kao i druge radnje sukladno zakonu i za koje se ukaže potreba.

Nada Barišić, stečajna upraviteljica
DDD APARTMANI d.o.o.
u stečaju
OPATIJA

Prilog:

- Prijava Policijskoj postaji Novalja od 02. siječnja 2018. godine
- Izvješće Policijske postaje Novalja broj:511-04-11-05- 03/18 od 18.siječnja 2018.
- Presuda i rješenje OS u Zadru, SS u Pagu od 15. siječnja 2018., posl.br.P-840/2017
- Žalba od 30. siječnja 2018
- Požurnica Županijskom sudu u Zadru od 21.veljače 2018.g
- Izvadak o stanju prometa na transakcijskom računu na dan 11.01.2018. i 14.02.2018.