

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE namijenjeno Skupštini vjerovnika zakazanoj 5.02.20.

Trgovački sud u Rijeci
Posl.broj spisa 07 St-1252/16

STEČAJNA MASA IZA TERI CROTEK RI d.o.o. OIB: 31769343909, Corrado
Ilijassich 21/2 Rijeka

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 20.11.2019. do 20.02.2020.godine

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren je dana 18.02.2013. godine,
Rješenjem Posl.broj 7 St-248/12-11.

Zbog nedostatnosti stečajne mase sukladno članku 204 Stečajnog zakona, dana
11.03.2014. godine, obustavljen je i zaključen je stečajni postupak nad stečajnim
dužnikom. Temelj Ugovora o kupoprodaji nekretnine, zaključenog između Tekol Teri
d.o.o. i stečajnog dužnika 20.08.2012. godine, dužnik stekao je vlasništvo nad
nekretninom u Puli, Japodska 80. Nakon brisanja tereta na nekretnini, založnih prava
Hrvatske poštanske banke d.d. i Hrvatske banke za obnovu i razvoj, a odnosili su se
na poslovne transakcije prodavatelja nekretnine, izvršena je procjena nekretnine od
strane sudskog vještaka građevinske struke.

Nekretnina se redovito obilazila, osigurana je od uobičajenih rizika. Sporazumom od
23.05.2016. nekretnine je dana u zakup Tekol Teri d.o.o., Podmurvice 2 iz Rijeke. U
zamjenu za plaćanje zakupnine zakupnik vodi brigu o stanju objekta, održava ga i
čuva.

Grad Pula je radi rekonstrukcije Valturske ulice u Puli, tražio dopisom od 25.10.2018.
suglasnost stečajnog dužnika. Temeljem pravomoćne Lokacijske dozvole
Klasa:UP/1350-05/12-01/74 od 25.02.2013. godine, izrađen je 17.11.2017. godine
Parcelacijski elaborat (Potvrda DGU Područnog ureda za katastar Pula o tehničkoj
ispravnosti Klasa 932-06/17-02/2153 od 25.05.2018.) kojim je predviđena parcelacija
nekretnine k.č.br.1852/10-kolektivna stambena zgrada i dvorište k.o. Pula, površine
1348 m², u vlasništvu stečajnog dužnika. Parcelacijom je predviđeno formiranje nove
čestice k.č.1852/16 k.o. Pula, površine 28 m², koja bi ušla u sastav navedene
rekonstrukcije. Nakon provedene parcelacije, nova površina k.č. 1852/10 je 1321 m²,
uz naknadu stečajnom dužniku od kn 26.400,00, temeljem Procjembenih elaborata,
sudskih vještaka, Dragoslava Babića koji je zemljište procijenio na kn 10.000,00 i
Sanje Posavec, koja je nasade procijenila na kn 16.400,00. U slučaju neprihvatanja
sporazumnog rješenja predviđen je postupak potpunog izvlaštenja kod Ureda
državne uprave u Istarskoj županiji. Predmetna rekonstrukcija predviđena je važećim
prostornim planovima Grada Pule i ponuđena naknada temeljena je na procjenama
sudskih vještaka. Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 12.12.2018. s Gradom Pula.
Nadoknađena je procijenjena vrijednost od kn 943 po m² zemljišta.

Pored spomenute nekretnine, stečajni dužnik bio vlasnik je opreme i postrojenja,
knjigovodstvene vrijednosti kn 1.575.379,00, koja je predmet ovrhe Porezne uprave,
slijedom dospelih, a neizvršenih obveza prije otvaranja stečajnog postupka.

Na natječaj za prodaju mosnih dizalica objavljen 28.04.2016. po cijeni od kn 50.000,00 , po kojoj je izvršena prodaja i predaja u vlasništvo kupcu. Razlučni vjerovnik Porezna uprava, djelomično se namirio iz kupovnine.

II. Stanje stečajne mase

Stalni sudski vještak u građevinarstvu, Lilić Jasminka dipl.ing.građ., po nalogu stečajnog upravitelja izradila je Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, dana 2.12.2015. godine. Procijenjena vrijednost nekretnine je kn 8.156.610,00 (eura 1.070.000,00). Nakon više objavljenih natječajâ uz sniženja početne cijene od 10%, nekretnina nije prodana.

U međuvremenu Tekol –teri d.o.o koji je u prostoru, Japodska 80, dao je izjavu (u privitku) kojom ne polaže prava na stvari i opremu koja se nalazi u hotelu, pa se nekretnina prodaje s opremom i stvarima.

Na Skupštini vjerovnika, održanoj 1.10.2019. donesena je odluka o sniženju početne prodajne cijene na kn 3.847.500,00. Oglas o prodaji objavljen je na internetskim stranicama uz objavu obavijesti u Glasu Istre. Natječaj je bio otvoren do 18.11.2019. i nije bilo zainteresiranih. Iduća je objava, po istoj početnoj prodajnoj cijeni, sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 1.10.2019.godine. Sa danom 2.12.2019. raskinut je Sporazum između stečajnog dužnika i Tekol Teri d.o.o. iz Rijeke. Kao posljedica raskida, nastao je problem čuvanja objekta.

Na skupštini vjerovnika održanoj 5.02.2020. odlučeno je nastavak prodaje uz daljnje sniženje od 10%, što iznosi kn 3.655.125,00. Natječaj je u tijeku i traje do 26.02.2020., sukladno odredbama. Objava istog je na stranicama HGK, FINE, Sudačkoj mreži, oglasna ploča suda te obavijest u Glasu Istre. Dokaz o objavi dostavit će se sa dokumentacijom javnog bilježnika o posvjedočenju činjenica. Postoji interes na tržištu nekretnina. Potencijalni kupci razgledavaju nekretninu. Trenutno, objekt čuva g. Margić, s kojim se pokušavao sklopiti ugovor koji bi zadovoljio obje strane. Radi se o području grada Pule, u kojem bi do devastacije objekta i provala u isti, došlo brzo nakon što bi se objekt prestao svakodnevno obilaziti.

Sukladno odluci na zadnjoj skupštini vjerovnika, sa g. Margićem je potpisan ugovor o čuvanju nekretnine uz mjesečnu naknadu od neto kn 2.000,00. (u privitku).

Obveze dužnika nakon dva održana ispitna ročišta ukupno iznose prema jedinom vjerovniku RH MF kojeg zastupa RH Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci:

I isplatni red kn 7.183.181,04

II viši isplatni red kn 21.210.729,51

Rijeka, 20.02.2020.

Stečajni upravitelj
Blaženka Prpić

