

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 04.09.2021. DO 01.12.2021.**

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

Poslovni broj spisa: St-332/2019

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

Stečajna masa iza Fernand d.o.o. u stečaju, OIB: 25451996379, Zdenački zavoj 14, Zagreb

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 04. rujna 2021. godine do 01. prosinca 2021. godine

Stanje novčanih sredstava na računu na dan izrade izvješća prethodnog razdoblja iznosilo je: 379.922,14 kn

U razdoblju za koje se podnosi izvješće:

Prihodi:

- Uplata ostatka kupovnine za nekretninu stečajnog dužnika (kupovina umanjena za već uplaćenu jamčevinu) - 1.610.599,59 kn
- Uplatu obrta Brna rent za najamninu za razdoblje od 09.06. 2021 g. do 30.09.2021. g. za nekretninu stečajnog dužnika - 8.906,55 kn

Rashodi:

- Povrat jamčevine Nikoli Marciušu, Jelašička 18, 10090 Zagreb, OIB: 33693878125 - 189.000,00 kn

Plaćeni su troškovi:

- bankarski troškovi: - 106,82 kn

Stanje novčanih sredstava na dan izrade izvješća iznosi: 1.810.321,46

SUDSKI POSTUPCI KOJI SU OBUSTAVLJENI:

Rješenje o ovrsi br. Ovr. 1043/15 od 13.08.2015. godine - ovrhovoditelj Tomašić Veljko (OIB: 86004229115), Dubrovnik, Nikole Tesle 12, je povukao prijedlog za ovrhu te je Općinski sud u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli Rješenjem Posl. br. 31Ovr-606/18 dana 5. prosinca 2018. godine obustavio ovrhu te naložio brisanje zabilježbe ovrhe na k.č. br. 4155/83, površine čestice 513 m2, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, upisane u zk uložak broj 3076 k.o. Smokvica kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato Rješenjem posl. broj. Z-14766/2018 odredio brisanje zabilježbe ovrhe.

Sudskih postupaka u tijeku nema.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu je činila nekretnina upisana je u zemljišne knjige i to u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato

- k.č. br. 4155/83 k.o. Smokvica, površine čestice 513 m², oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište.

Stečajni upravitelj je uz suglasnost punomoćnika po punomoći jedinog stečajnog vjerovnika napravio procjenu nekretnine po ovlaštenomu sudskom vještaku te je vrijednost nekretnine procijenjena na 1.890.000,00 kn.

Pozvan je niži isplatni red prijaviti svoje tražbine i održano je ispitno ročište 5. prosinca 2018. godine obzirom da jedini stečajni vjerovnik u postupku ima namjeru sklopiti kupoprodajni ugovor i kupiti nekretninu stečajnog dužnika, a kako bi bilo sigurno da će se svi vjerovnici namiriti i svi troškovi stečajnog postupka namiriti iz kupoprodajne cijene. Stečajni upravitelj nije zaprimio niti jednu prijavu tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova.

Stečajni upravitelj je upućen Zaključkom trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba Dubrovnik Posl. br. 18 St-621/2018 od 23. listopada 2018. godine utvrditi postoje li u poslovnim knjigama dužnika evidentirani vjerovnici sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice, te ukoliko ima takvih vjerovnika se pozvao stečajni upravitelj utvrditi i ispitati tražbine i utvrditi o kojem isplatnom redu se radi. Stečajni upravitelj u dostupnoj poslovnoj dokumentaciji dužnika nije pronašao postojanje vjerovnika sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine koja je odlučila da stečajni upravitelj neposrednom pogodbom proda kupcu Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela koji je i jedini stečajni vjerovnik nekretninu stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je pokušao više puta preko punomoćnika istog Hubert Fernand Y. dogovoriti s istim sklapanje kupoprodajnog ugovora, te bi od Hubert Fernand Y. ili punomoćnika istog dobivao odgovore kako mu je potrebno još vremena za sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Obzirom na navedeno, stečajni upravitelj nije mogao prodati nekretninu stečajnog dužnika sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine, te je stečajni upravitelj predložio sazivanje skupštine vjerovnika, skupština vjerovnika je dana 05. ožujka 2021. godine donijela sljedeće odluke:

- ovlašćuje se steč. upravitelj prodati nekretninu steč. dužnika upisanu u zemljišne knjige i to u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato k.č. br. 4155/83 k.o. Smokvica, površine čestice 513 m², oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, neposrednom pogodbom nakon prikupljanja pisanih ponuda s time da je početna cijena ona procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine s time da će se početna cijena smanjivati za 10 % ukoliko se ne ostvari kupoprodaja u roku od 3 mjeseca i nadalje.

- ovlašćuje se stečajni upravitelj oglasiti prodaju navedene nekretnine na mrežnim stranicama FINE-e, na web stranici www.njuskalo.hr i na drugi prikladan način.

Stečajni upravitelj je oglosio prodaju nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda na mrežnim stranicama FINA-e i na web stranici www.njuskalo.hr, s time da je početna cijena bila procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine. U prvom krugu prodaje nije bilo zaprimljenih ponuda za kupnju kuće.

Stečajni upravitelj je oglasio prodaju nekretnine stečajnog dužnika u 2. krugu prodaje prikupljanjem pisanih ponuda na mrežnim stranicama FINA-e i na web stranici www.njuskalo.hr, s time da je početna cijena u 2. krugu prodaje umanjena za 10% procijenjene vrijednosti nekretnine utvrđene u elaboratu o procjeni nekretnine. Organizirano je javno razgledavanje kuće uz prisustvo stečajnog upravitelja 02.08.2021. g. na koje je pristupilo troje potencijalnih kupaca. Prispjele se dvije pisane ponuda ponuđača u zatvorenim kuvertama koje su otvorene javno na adresi Zdenački zavoj 14, Zagreb 03.09.2021. godine u 16 h uz prisustvo ponuđača. Ponuđači su ponudili:

1. Albert Šestan, Pilarova 42, 10000 Zagreb, OIB: 46766046713 iznos od 1.799.599,59 kn
2. Nikola Marciuš, Jelašička 18, 10090 Zagreb, OIB: 33693878125 iznos od 1.777.999,99 kn

Najpovoljniji ponuđač Albert Šestan, Pilarova 42, 10000 Zagreb, OIB: 46766046713 je po obavijesti o prihvaćanju ponude uplatio preostali dio kupovnine (kupovina umanjena za uplaćenu jamčevinu) do iznosa od 1.799.599,59 kn, te je stečajni upravitelj s istim sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine stečajnog dužnika i izdao tabularnu izjavu, te je dana 09. listopada 2021. godine predao nekretninu stečajnog dužnika u posjed kupcu. Kupac je sukladno oglasu o prodaji pri potpisivanju primopredajnog zapisnika upoznat da dijelovi namještaja ne pripadaju stečajnom dužniku, odnosno nisu se prodavali zajedno s nekretninom stečajnog dužnika: 2 klima uređaja, 2 hladnjaka, 2 mikrovalne pećnice, 2 televizije, namještaj za 4 sobe (kompletno namještene), 1 kuhinja (kompletno namještena), stol i 6 stolica su vlasništvo Tino Tomašić, Smokvica 17B, OIB: 21982928064, te je i s istim potpisao zapisnik o primopredaji, te da su obuća, odjeća, slike, suveniri, nakit i sitni dijelovi namještaja u vlasništvu Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela, te se obvezao dati rok do 31.10.2021. g. navedenim vlasnicima predmeta u nekretnini da iznesu predmete iz nekretnine koji su u njihovom vlasništvu, te je 01.11.2021.g. kupac potpisao zapisnik s punomoćnicom po punomoći istog kojim je produžio rok za iseljenje stvari do 30.11.2021. g., a od 18.11.2021. g. do 20.11. 2021. g. je isti Hubert Fernand Y., Portugal po punomoćnicima uklonio sve stvari koje su njegovo vlasništvo, a nalazile su se u nekretnini, i potpisan je zapisnik o uklanjanju stvari iz nekretnine.

Prihod od iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika do prodaje:

Obzirom da u stečajnoj masi nije bilo novčanih sredstava, stečajni upravitelj je poduzimao radnje u okvirima mogućnosti koje su mu bile na raspolaganju u svrhu zaštite i očuvanja stečajne mase (nekretnine). Vjerovnici nisu bili spremni predujmiti sredstva u stečajnu masu.

Sa svim radnjama stečajnog upravitelja u upravljanju nekretninom stečajnog dužnika i pokušajima iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika su bili upoznati zastupnici po punomoći jedinog stečajnog vjerovnika.

Po nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajni upravitelj je u 2019. godini saznao da je kuću ranije iznajmljivao Tino Tomašić, Smokvica 17B, OIB: 21982928064 vlasnik obrta Brna rent te je stupio u kontakt s istim koji ga je obavijestio da posjeduje ključeve nekretnine, kao i da posjeduje ugovor s bivšim većinskim udjeličarom koji je i jedini

stečajni vjerovnik Hubert Fernand Y. Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela po kojemu je do nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe iznajmljivao nekretninu u turističke svrhe. U tome ugovoru, iznajmljivanje kuće je bivši većinski udjeličar i jedini vjerovnik dogovorio na način da se po podmirenju svih troškova redovitog održavanja kuće najmodavcu plati 50% iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti. Osim plaćanja najamnine najmoprimac ima obvezu urednog plaćanja svih režija i troškova koji terete postojanje i korištenje predmetne kuće i to troškove struje, vodoopskrbe i odvodnje, čistoće, dimnjačara i drugih režijskih troškova kojima je opterećena unajmljena kuća, te se ti troškovi odbijaju od ukupnog iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti. Stečajni upravitelj je obavijestio istog da je ugovor o najmu kuće s bivšim većinskim udjeličarom i jedinim vjerovnikom sklopljen nakon otvaranja i zaključenja skraćenog stečajnog postupka i kao takav ne vrijedi, te da za sve radnje mora sklopiti ugovor o najmu nekretnine s Stečajnom masom iza Fernand d.o.o. u stečaju. Isti Tin Tomašić je također obavijestio stečajnog upravitelja o izlučnim pravima odnosno da se u nekretnini stečajnog dužnika nalaze njegove pokretne: 2 klima uređaja, 2 hladnjaka, 2 mikrovalne pećnice, 2 televizije, namještaj za 4 sobe (kompletno namještene), 1 kuhinja (kompletno namještena), stol i 6 stolica.“, te da bez tih pokretnina nije moguće iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika u turističke svrhe.

Skupština vjerovnika je dana 9. lipnja 2021.g. donijela slijedeće odluke:

1. Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretninu kuću i dvorište upisanu u Z. ul. br. 3076 k.o. Smokvica iznajmiti Tinu Tomašiću, odnosno obrtu BRNA RENT i to na način da se na kraju ljetne sezone napravi obračun prihoda nekretnine od čega se oduzmu troškovi održavanja kuće uključujući režije te se dobit dijeli po pola između stečajnog dužnika i najmoprimca.

2. Prihvaća se obračun prihoda i rashoda od iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika do danas,

te je sukladno odlukama skupštine vjerovnika najmoprimac obrt BRNA RENT uplatio 3.000,00 kn na račun stečajnog dužnika za turističke sezone 2019. i 2020. godine.

Stečajni upravitelj je sukladno odlukama skupštine vjerovnika iznajmio kuću i dvorište upisanu u Z. ul. br. 3076 k.o. Smokvica obrtu BRNA RENT i to na način da se na kraju ljetne sezone odnosno 30.09.2021. g. napravi obračun prihoda nekretnine od čega se oduzmu troškovi održavanja kuće uključujući režije te se razlika prihoda i rashoda dijeli po pola između stečajnog dužnika i najmoprimca te s istim sklopio ugovor o najmu, te je Obrt BRNA RENT uplatio iznos od 8.906,55 kn dana 03.11.2021. g. na račun stečajnog dužnika za razdoblje najma od 09.06.2021. do 30.09.2021. godine. U obračunima za razdoblje od 09.06.2021. do 30.09.2021. godine Tino Tomašić, vlasnik obrta BRNA RENT navodi: Prihodi: 45.221,08 kn, Rashodi: 27.407,98 kn (Telekomunikacijske usluge: 855,87 kn, Električna energija: 1.993,59 kn, Voda: 2.266,52 kn Servis plinskih instalacija: 4.625,00 kn, Čišćenje i priprema okućnice, bojanje zidova, servis klima uređaja, namještanje satelitskih sistema: 2.500,00 kn, Materijali utrošeni za pripremu kuće za sezonu: 1.447,00 kn, Čišćenje apartmana pred sezonu, tijekom sezone, po završetku sezone, pranje i peglanje, sredstva za čišćenje i potrošni materijali uključeni u cijenu, 196 sati x 70 kn/ satu: 13.720,00 kn). Pola razlike između Prihoda i Rashoda iznosi 8.906,55 kn.

Stečajni dužnik nije nastavljao poslovanje. Stečajni upravitelj je unovčio predmet stečajne mase sukladno odluci skupštine vjerovnika. Nema drugih neunovčenih i neunovčivih predmeta stečajne mase.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Obzirom da stečajni dužnik nije nastavljao poslovanje niti poslovao u stečaju, a predmeti stečajne mase su unovčeni, stečajni upravitelj je podnio Završno izvješće stečajnog upravitelja, te predložio nakon ispitivanja i potvrde Završnog računa stečajnog upravitelja provesti diobu i zaključiti stečajni postupak. Daljnje radnje će se provoditi sukladno odlukama Suda.

Mjesto i datum:

U Zagrebu, 01. prosinca 2021. g.

Stečajni upravitelj

Renato Sablić