

Obrazac 20.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Poslovni broj: 4 St-444/2018

VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju
Novigrad, Mandrač 26
OIB: 10405288612

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević
Pula, Kaštanjer 64

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA

O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.11.2019. DO 31.01.2020.

Dana 25.11.2019.g. na Trgovačkom sudu u Pazinu održana je Skupština vjerovnika, na kojoj su donesene slijedeće **odluke**:

1. Utvrđuje se vrijednost nekretnina dužnika kao cjeline u iznosu od 33.554.155,00 kn, te će se ista kao cjelina prodavati na javnoj dražbi putem FINA-e.
2. Utvrđuje se da je vrijednost pokretnina iznosi ukupno 6.970,00 kn, navedene pokretnine stečajna upraviteljica ovlaštena je prodati neposrednom pogodbom sukladno ranijoj odluci skupštine vjerovnika (t. III. odluke sa izvještajnog ročišta od 31. srpnja 2019.)
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da radi preuzimanja u posjed nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika kao i radi naplate svih tražbina proizašlih iz tog prava vlasništva ili u vezi s tim pravom vlasništva, samostalno ili putem punomoćnika, pokrene bilo kakav postupak pred sudom, javnopravnim tijelom ili drugim tijelom državne vlasti protiv LUA NEKRETNINE d.o.o. i GALERUM j.d.o.o., i/ili bilo koje treće osobe

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj je u navedenom razdoblju, poduzeo slijedeće radnje:

Pred Trgovačkim sudom u Pazinu pokrenuta je parnica protiv tuženika GALERUM j.d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB 31371690069, Rotonda 1, Novigrad, radi predaje u posjed, dijelova nekretnine, slobodne od osoba i stvari, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zk. ul. 2402. k.o. Novigrad kao kč. br. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², i to:

- poslovni prostor naznačen u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. kao jedinica PP7 koju čine: Hodnik površine 7,40m², Sanitarije površine 3,68m², Sanitarije površine 10,56m², Sanitarije površine 10,00m², Kuhinja površine 40,48m², Kuhinja površine 29,24m², Restaurant površine 120,60m², Hodnik površine 4,39m², Spremište

Caffe površine 8,70m², Sanitarije površine 9,18m², Sanitarije površine 6,94m², Natkr. terasa površine 20,75m², sveukupne površine 271,92m² i jedinica PP7a dvorište, površine 264,00 m², sve u prizemlju objekta i roza šrafirano, što čini dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- posebni dio nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S07 - na trećem katu, u planu označena roza šrafriranom bojom površine 47,83 m²; i

- posebni dio nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S08 - na trećem katu, u planu označena ljubičastom bojom površine 40,37 m².

Podnesen je prijedlog za ovrhu protiv ovršenika LUA NEKRETNINE d.o.o., radi naplate novčane tražbine, po osnovi dospelje zakupnine u iznosu od 351.900,64 kn za period od dana otvaranja stečajnog postupka do 31.09.2019.g., te je kod javnog bilježnika Mirne Pliško iz Pule donijeto Rješenje o ovrsi Posl.br. OVRV-3688/19.

Izrađen je nacrt tužbe protiv zakupnika LUA NEKRETNINA d.o.o. radi preuzimanja u posjed nekretnina, nakon raskida ugovora o zakupu nekretnina.

Računi Istarskog vodovoda Buzet d.o.o. na objektu hotel-club Novigrad, Rotonda 1

U prethodnom izvješću stečajni upravitelj je istaknuo probleme stečajnog dužnika vezane za isporuku vode na objektu, te visokih iznosa računa koji su dostavljeni stečajnom dužniku u periodu od dana otvaranja stečajnog postupka do 31.10.2019.

Na temelju prigovora koje je stečajni upravitelj podnio na račune za potrošnju vode na objektu Rotonda 1, Istarski vodovod Buzet je umanjio iznose računa stečajnom dužniku za isporučenu vodu u periodu od dana otvaranja stečajnog postupka 27.03.2019. do 31.10.2019. za iznos od 76.973,95 kn.

Od obračunatog iznosa potrošnje vode u periodu od 27.03.2019. do 31.10.2019. u ukupnom iznosu od 112.545,79 kn, računi su umanjeni za iznos od 76.973,95 kn, te je na dan 31.10.2019. saldo duga za neplaćene račune iznosio 35.571,84 kn.

Istarski vodovod Buzet je u listopadu 2019. radi neplaćanja računa za vodu na objektu Rotonda 1, isključio vodu zakupniku LUA NEKRETNINAMA d.o.o., te zatvorio sekundarni vodomjer na koji je priključen restoran u prizemlju u posjedu GALERUM j.d.o.o.

Nakon skidanja sekundarnih vodomjera na objektu, prema iskazu Gorana Travaša iz Istarskog vodovoda Buzet, očividno na objektu djelatnici Istarskog vodovoda Buzet utvrdili su da se netko nezakonito priključio na glavni vodomjer u vlasništvu VENEZIA NEKRETNINA d.o.o. te su o istome obavijestili komunalnog redara. Stečajni upravitelj je pisanim i usmenim putem u više navrata od Istarskog vodovoda Buzet zatražio da tehnički onemogućiti neovlaštene osobe da koriste vodu na objekt, uzurpacijom glavnog vodomjera koji je u vlasništvu stečajnog dužnika (radi se o glavnom vodomjeru preko kojeg se cijela zgrada opskrbljuje vodom) te da se protiv istih podnese kaznena prijava.

Stečajni upravitelj je istaknuo prigovore na zaprimljene račune za vodu za 11. i 12. mjesec 2019., obzirom da isti ponovno sadržavaju povećanu potrošnju vode. U privitku se prilažu otvorene stavke Istarskog vodovoda Buzet sa stanjem duga na 31.12.2019.

Stečajni upravitelj je zaprimio pismo namjere trgovačkog društva NANETTE NEKRETNINE d.o.o. od 09.01.2020., sa pozivom za sklapanje ugovora o zakupu hotela na rok od 6 mjeseci, sa mogućnošću produljenja istoga. Stečajni upravitelj je dostavio odgovor na pismo namjere u kojemu u bitnome navodi da, iako bi se sklapanjem predloženog ugovora o zakupu značajno smanjili troškovi koje predmetna nekretnina trenutno generira kao i uprihodila značajna sredstva za namirenje stečajnih vjerovnika u stečajnom postupku, na žalost stečajni dužnik u mogućnosti sklopiti predloženi ugovor o zakupu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Unovčenje nekretnina

Rješenjem suda posl.br. 4-St-444/18-44 određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku. Zaključkom suda Posl.br. 4 St-444/2018-58 utvrđena je vrijednost nekretnine - k.č. 331, upisana u zk.ul. 2402, k.o. Novigrad, opisana u zemljišnim knjigama kao hotel klub i dvorište površine 2201 m², koju čine:

- 1. Suvlasnički dio: 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), vlasništvo dužnika u 182597/187280 dijela nekretnine
- 2. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), vlasništvo dužnika u cjelini
- 3. Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), vlasništvo dužnika u cjelini
- 4. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), vlasništvo dužnika u cjelini
- 5. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), vlasništvo dužnika u cjelini
- 6. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), vlasništvo dužnika u cjelini
- 7. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), vlasništvo dužnika u cjelini
- 9. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), vlasništvo dužnika u cjelini
- 12. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), vlasništvo dužnika u cjelini
- 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), vlasništvo dužnika u cjelini
- 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), vlasništvo dužnika u cjelini
- 15. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), vlasništvo dužnika u cjelini
- 16. Suvlasnički dio: 16/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), vlasništvo dužnika u cjelini
- 17. Suvlasnički dio: 11/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), vlasništvo dužnika u cjelini
- 24. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), vlasništvo dužnika u cjelini
- 25. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), vlasništvo dužnika u cjelini
- 26. Suvlasnički dio: 75/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), vlasništvo dužnika u cjelini

u ukupnom iznosu od 33.554.155,00 kn. Nekretnine stečajnog dužnika se prodaju kao cjelina putem Financijske agencije, Regionalni centar Rijeka (dalje: FINA). FINA je dana 10.01.2020. objavila Poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Ponude za kupnju nekretnina u postupku prve javne dražbe prikupljaju se od 19.03.2020. do 01.04.2020., a za sudjelovanje u javnoj dražbi potrebno je da ponuditelj uplati jamčevinu u iznosu od 3.300.000,00 kn na račun FINE do 10.03.2020.

Unovčenje pokretnina

Na temelju odluke Skupštine vjerovnika na stranicama sudačke mreže, stečajni upravitelj je objavio drugi oglas za prikupljanje pisanih ponuda za prodaju pokretnina prema procijenjenoj vrijednosti u ukupnom iznosu od 6.970,00 kn. U tijeku je prikupljanje pisanih ponuda za prodaju pokretnina.

PROMET PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU OD 27.03.2019. DO 31.01.2020.

Stanje na transakcijskom računu na dan 31.01.2020. godine iznosi 6.998,57 kuna.

U tijeku stečajnog postupka, od 27.03.2019. do 31.01.2020. ostvaren je priliv sredstava u iznosu od 139.532,26 kn, a odliv sredstava je bio 132.533,69 kn, prema specifikaciji koja je prikazana u pregledu prometa transakcijskog računa.

| | | |
|-------------|--|-------------------|
| I. | Saldo sredstava na računu na dan 27.03.2019 (sve u kn) | 0,00 |
| | | |
| II. | Priliv sredstava | |
| | A. Unovčenje imovine - stečajne mase | |
| | | |
| | Ukupno A.. | 0,00 |
| | | |
| | B. Priliv ostvaren u stečaju | |
| | 1.1. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - u žiro | 125.668,44 |
| | 1.2. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika - obračun | 4.375,00 |
| | 3.1. Povrat PDV-a - u žiro | 2.637,44 |
| | 3.2. Povrat PDV-a - obračun | 6.851,31 |
| | | |
| | Ukupno B. | 139.532,26 |
| | | |
| | Ukupno priliv (A + B) | 139.532,26 |
| III. | Odliv sredstava | |
| | A. Troškovi stečajnog postupka | |
| | 1. Troškovi stečajnom upravitelju – neto | 1.798,00 |
| | 2. Doprinosi i porezi na troškove stečajnom upravitelju | 1.139,10 |
| | Ukupno A. | 2.937,10 |
| | | |
| | Ostale obveze stečajne mase | |
| | 1. Materijalni troškovi nekretnine (energija, voda, komunalna naknada, čuvanje, obilazak, razgledavanje i održavanje i sl.) s PDV-om | 11.669,75 |
| | 2. Ostali materijalni troškovi (pečat, ured. i potr.mat. pošta, banka i sl.) | 3.293,12 |
| | 3. Knjigovodstvene usluge | 7.500,00 |
| | 4. Procjena i vještačenje pokretnina | 1.350,00 |
| | 5.1. Odvjetničke usluge - u žiro | 22.473,65 |
| | 5.2. Odvjetničke usluge - obračun | 4.375,00 |
| | 6. Osiguranje imovine | 7.673,07 |
| | 7. Usluge oglašavanja - FINA elektronička javna dražba | 2.800,00 |
| | 8.1. Plaćeni PDV | 61.610,69 |
| | 8.2. Plaćeni PDV - obračun | 6.633,94 |
| | 9. Plaćena članarina HGK - obračun | 217,37 |
| | Ukupno B. | 129.596,59 |
| | | |
| | Ukupno odliv sredstava (A+B) | 132.533,69 |
| | | |
| IV. | Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.01.2020 | 6.998,57 |

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će poduzimati sve radnje vezano za očuvanja predmeta stečajne mase, te nastaviti unovčavati imovinu stečajnog dužnika u stečajnom postupku, sukladno odlukama Skupštine vjerovnika.

U Puli, 07. veljače 2019.

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević