

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: **St-59/14**

Dužnik: **DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a
OIB: 28591266562**

1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA u razdoblju od 21.06.2023. godine do 16.09.2023.g.

1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:

1. Prva elektronička javna dražba koju je provodila Financijska agencija za prodaju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika je završila 16.08.2023.g. u 12:59:59 sati (predmet prodaje su: 7., 10., 16. i 23. suvlasnički dio nekretnina stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br.8381, k.č.br.4105/Z, k.o. Rovinj).

Nekretnina stečajnog dužnika označena kao 16. suvlasnički dio je imala valjanu ponudu za kupnju na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi te je sud 30.08.2023.g. donio Rješenje o dosudi posl.br. St-59/2014-163, koje je objavljeno 01.09.2023.g., a kojim je utvrdio da je najveću cijenu ponudio kupac Sergey Vinnikov te mu je navedenim Rješenjem i dosuđena nekretnina označena kao 16. suvlasnički dio.

Nekretnina stečajnog dužnika označena kao 23. suvlasnički dio je također imala valjanu ponudu za kupnju na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi te je sud 30.08.2023.g. donio Rješenje o dosudi posl.br. St-59/2014-164, koje je objavljeno 01.09.2023.g., a kojim je utvrdio da je najveću cijenu ponudio kupac Pavel Malinin te mu je navedenim Rješenjem i dosuđena nekretnina označena kao 23. suvlasnički dio.

2. Budući da nije bilo valjanih ponuda za nekretnine stečajnog dužnika označene kao 7. suvlasnički dio i 10. suvlasnički dio Financijska agencija je objavila poziv na sudjelovanje na drugoj javnoj dražbi 17.08.2023.g.. Druga elektronička javna dražba je započela 17.08.2023.g. u 15:00:00 sati, a završava 09.11.2023.g. u 11:59:59 sati. Rok za uplatu jamčevine je najkasnije do 16.10.2023.g..

3. Stečajna upraviteljica je 30.08.2023.g. imala dogovoreno razgledavanje nekretnina koje su predmet prodaje na drugoj javnoj dražbi. Stan označen kao 7. suvlasnički dio stečajna upraviteljica nije mogla pokazati kupcima budući da je brava na vratima bila zamijenjena. Do navedenog datuma svim kupcima koji su dolazili, dok je trajala prva javna dražba, predmetna nekretnina je pokazivana.

Nakon što sam utvrdila je na 7. suvlasničkom dijelu promijenjena brava također sam i za stan 23. suvlasnički dio, a koji je prodan na prvoj javnoj dražbi, utvrdila da je zamijenjena brava.

Glede učinjenog smetanja posjeda na opisani način putem punomoćnika stečajnog dužnika je pokrenut postupak radi smetanja s privremenom mjerom kako bi se uspostavilo stanje koje je bilo prije učinjenog smetanja. Osoba koja je učinila čin smetanja i koja onemogućuje kako postupanje suda tako i namirenje vjerovnika u ovom stečajnom postupku je vlasnik drugih stambenih jedinica trgovačko društvo MILES d.o.o. zastupan po članu uprave Čibariću Goran. Tužba je predana nadležnom sudu 14.09.2023.g.

4. No, tu nije kraj postupanja navedenog trgovačkog društva MILES d.o.o., budući da je stečajna upraviteljica 07.09.2023.g. zaprimila tužbu trgovačkog društva MILES d.o.o., koja tužba ničim nije dokazana niti navodi iz iste imaju bilo koji materijalni dokaz.

Trgovačko društvo MILES d.o.o. navedenom tužbom traži da sud utvrdi da je tužitelj MILES d.o.o. stekao suvlasništvo u 1/10 dijela na svim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, budući da spremište nikada nije izgrađeno nego je isto u isključivom vlasništvu tužitelja pa samim tim tužitelj je suvlasnik u 1/10 dijela dok je stečajni dužnik u 9/10 dijela. Rok za odgovor na tužbu je 30 dana, a odgovor na tužbu će dostaviti punomoćnici stečajnog dužnika. Parnični postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, pod posl.br. P-400/2023. Naime, jasno je da je tužba podnesena samo s ciljem zabilježbe spora budući da je postupak prodaje nekretnina stečajnog dužnika u tijeku a predmetna tužba je zabilježena u zemljišnim knjigama, zemljišnoknjižnog odjela Rovinj 12.09.2023.g. pod posl.br. Z—14139/2023

5. U parničnom postupku pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Rovinju, pod posl.br. Psp-16/2023, radi smetanja posjeda i u postupku osiguranja radi određivanja privremene mjere pod posl.br. OVR-447/2023 (za nekretnine stečajnog dužnika koje nisu predmet prodaje) održano je ročište 05.09.2023.g. na kojem je sud dodijelio parnični strankama rok za očitovanje na podneske, a novo ročište je zakazano za 23.10.2023.g..

1.2. Mogućnost zaključenja stečajnog postupka:

Stečajni postupak će se moći zaključiti po unovčenju imovine stečajnog dužnika čija prodaja je u tijeku pred Financijskom agencijom.

2. STANJE STEČAJNE MASE

2.1. Pregled predmeta stečajne mase prema članku 223. Stečajnog zakona

IMOVINA	IZNOS	OBVEZE	IZNOS
<p>1. nekretnine upisana kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj u zk. ul. 8381, k.č.br. 4105/Z, u naravi zgrada i dvorište uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade što u naravi predstavlja suvlasnički dio označen kako slijedi:</p> <p>7. suvlasnički dio: 64/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 58,02 m², dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,06 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>8. suvlasnički dio: 59/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 53,37 m², dijelom okućnice zgrade pov. 22,35 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u</p>	<p>Vrijednost nekretnina koje čine sada stečajnu masu utvrđena vještačkim nalazom u ovršnom spisu iznosi</p> <p>117.369,32 € 884.319,14 kn</p>	<p>Troškovi stečajnog postupka (čl. 86. SZ-a):</p> <p>1. Nagrada stečajnom upravitelju u stečajnom postupku</p> <p>2. Izdaci stečajnog upravitelja</p>	<p>prema odluci suda stečajnog suca</p> <p>prema odluci suda stečajnog suca</p>

<p>podrumu pov. 6,00 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>10. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 101,06 m², dijelom okućnice zgrade pov. 20,71 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 7,74 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>15. suvlasnički dio: 117/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 108,78 m², i spremištem u podrumu pov. 8,11 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>16. suvlasnički dio: 110/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m², i spremištem u podrumu pov. 5,94 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>21. suvlasnički dio: 67/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom</p>	<p>154.467,97 € 1.163.838,92 kn</p> <p>254.135,93 € 1.914.787,16 kn</p>		
--	---	--	--

<p>zgrade- stan na I katu pov. 58,02 m², i spremište u podrumu pov. 8,64 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>23. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m², i spremište u podrumu pov. 4,58 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>	<p>238.806,74 € 1.799.289,38 kn</p>		
		<p>Ostale obveze stečajne mase (čl. 87. SZ-a):</p> <p>1.Odvjetnički troškovi i troškovi sudskih pristojba</p> <p>2. Bankovne usluge, telefon, poštarina, oglašavanje, registratori, papiri</p> <p>3. Knjigovodstvene usluge</p> <p>5. Troškovi osiguranja stečajnog upravitelja od odgovornosti</p>	<p>200.000,00 kn</p> <p>5.000,00 kn</p> <p>40.000,00 kn</p> <p>100.000,00 kn</p>
		<p>Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda:</p>	
		<p>Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda:</p>	<p>98.529.052,43 kn</p>
		<p>Razlučni vjerovnici:</p>	<p>Iskazani pod točkom 2.3.</p>

			izvješća od studenog 2016.g.
UKUPNO IMOVINA:	6.155.666,40 kn	UKUPNO:	Iznos ovisan o odlukama stečajnog suca

2.2. Unovčeni predmeti stečajne mase

Nema unovčenih predmeta stečajne mase.

2.3. Neunovčeni predmeti stečajne mase

Imovina stečajnog dužnika još uvijek nije unovčena.

4.4. Razlučna prava

Sva razlučna prava kao i razlučni vjerovnici na nekretninama te iznosi osigurani razlučnim pravom potanko su objašnjeni u izvješću od studenog 2016.g..

4.5. Izlučni vjerovnici

Izlučnih vjerovnika nema budući da je izlučni zahtjev trgovačkog društva MILES d.o.o. temeljem pravomoćne sudske odluke utvrđen osnovanim.

4.6. Vjerovnici stečajne mase

Izvjeshni vjerovnici stečajne mase biti će knjigovodstveni servis na ime vođenja poslovnih knjiga. Troškovi odvjetnika stečajnog dužnika podmirit će se po okončanju stečajnog postupka.

4.7. Podaci o namirenju diobama

S namirenjem vjerovnika će se započeti tek po unovčenju imovine, ali nakon namirenja troškova stečajnog postupka, preostalih obveza stečajne mase i razlučnih vjerovnika.

5. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

3.1. Radnje koje će se poduzeti u narednom periodu od 17.09.2023.g. do 17.12.2023.g.

Stečajni upravitelj će poduzimati sve radnje koje se ukažu potrebnim u stečajnom postupku te po potrebi sudjelovati i u sudskim postupcima.

U Rijeci, 16.09.2023.g.

Stečajni upravitelj
Antonela Jolić Zubčić