

**I Z V J E Š Ć E**  
**O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA**  
**Stečajna masa iza NIDUS d.o.o., u stečaju**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci  
Poslovni broj spisa: 7 St-251/2021-3  
Dužnik: Stečajna masa iza NIDUS d.o.o. u stečaju  
Rijeka (Grad Rijeka ), Marijana Stepčića 34  
(MBS: 040425554– OIB: 43771622690)  
Predlagatelj otv.stečaja: Razlučni vjerovnik RONIN AGENCY j.d.o.o.Hreljin.

## **I Uvodni dio**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, pod posl.br. St-251/2021 dana 17.ožujka 2021. godine određen je nastavak postupka nad Stečajnom masom iza NIDUS društva s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje, u stečaju Rijeka, Moše Albaharija 8/A (ranije MBS: 040254040 – OIB: 96421695724).

Predlagatelj RONIN AGENCY j.d.o.o. je podnio prijedlog za nastavak postupka uz obrazloženje da je po provedenom skraćenom postupku, koji je postupak otvoren i istim rješenjem zaključen, a tijekom tog postupka nije utvrđeno da dužnik ima dostatnu imovinu za namirenje vjerovnika i podmirenje svih troškova i obveza stečajnog dužnika.

Dužnik je brisan iz sudskog registra dana 7.rujna 2016.godine, po pravomoćnosti rješenja kojim je otvoren i zaključen stečajni postupak.

Međutim, tijekom tog postupka, nije utvrđeno da je dužnik vlasnik nekretnina. Možda iz razloga što se u to vrijeme vodio postupak osnivanja i obnove zemljišnih knjiga kao i pojedinačni ispravni postupak za cijelo područje k.o.Sušak.

Predlagatelj je, uz prilog izvotka iz zemljišne knjige br. 1808 k.o.Sušak-Nova koja se vodi kod Općinskog suda u Rijeci, ukazao na okolnost da je na k.č.br. 1331 u ulici Tome Strižića izgrađena stambena zgrada površine 287 m2.

Sud je prihvatio prijedlog stečajnog vjerovnika podnesen sukladno članku 289.st.1.SZ, i odobrio sukladno stavku 2.istog članka odlučio da se stečajni postupak nad Stečajnom masom iza NIDUS d.o.o.u stečaju, nastavlja radi naknadne diobe.

Istim rješenjem Sud je u nastavljenom postupku za stečajnog upravitelja imenovao podnositelja ovog izvješća, primjenom odredbe čl. 85.st.1.SZ, metodom slučajnog odabira s liste A stečajnih upravitelja.

Na osnovi odredbe članka 289. stavka 5.u vezi s čl.438.SZ, stečajna masa i stečajni upravitelj upisani su u sudski registar, stečajnoj masi generiran je novi OIB, a sjedište je određeno po poslovnoj adresi stečajnog upravitelja.

Točkom IX rješenja o nastavku postupka je nadalje određeno, da će primjenom članka 129.st.2.SZ rješenje biti upisano u registre, javne knjige, upisnike i očevidnike iz čl. 34.stavak 3.Zakona, što je i provedeno u zemljišnoj knjizi, u listu C (teretovnici), upisom pod br. Z-9880/2021 od 18.03.2021., na svim suvlasničkim dijelovima 1-10, pod red.brojem 3-12, tekstom „ZABILJEŽBA. Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-251/2021-3 od 17.03.2021., zabilježuje se nastavak stečajnog postupka nad stečajnom masom iza NIDUS d.o.o.Rijeka, Moše Albaharija 8/A“

Primopredaja posla je vršena preko Marka Došena, odvjetnika iz Rijeke koji zastupa predlagatelja stečaja, uz suradnju s prijašnjim članom uprave Miloradom Musulinom.

## **II Zatečeno stanje i poduzete radnje**

### **2.1. Zatečeno stanje**

U vrijeme otvaranja stečaja, u tijeku je bio ovršni postupak po prijedlogu ovrhovoditelja BKS Bank AG Austrija, a nekretnine su ostale bez titulara vlasništva.

Naime, po prijedlogu Financijske agencije otvoren je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom NIDUS d.o.o., rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. St-753/2015 od 13.travnja 2016.godine.

Provedba upisa odluke suda o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka izvršena je Rješenjem Ri Tt-16/5555-2 dana 07.09.2016.godine, kad je donesena Rješenje o brisanju subjekta upisa uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka.

Ovršni postupak kod Općinskog suda u Rijeci započet je po prijedlogu narečenog ovrhovoditelja dana 10.09.2013.godine, najprije pod posl.br. Ovr-3903/13, a od 25.04.2017.godine, da bi se kod istog suda postupak nastavio pod posl.br. Ovr-2774/2017.

Na ročištu za 1.usmenu javnu dražbu održanu 31.kolovoza 2017.godine, utvrđena je vrijednost nekretnina, s tim da se na tom ročištu nekretnine ne mogu prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti tj.ne ispod 4.819.660,30 kn, a istovremeno su utvrđeni i uvjeti prodaje.

Nakon bezuspješno završenog prvog ročišta za usmenu javnu dražbu, Sud je zakazao novo ročište za 10.04.2018.godine.

Na prijedlog ovrhovoditelja da se zastane s postupkom ovrhe, sud je na dan 01.srpnja 2018.godine donio rješenje o odgađanju postupka ovrhe, te da se s postupkom ovrhe zastane.

Prekid ovršnog postupka nije određen.

Predlagatelj, RONIN AGENCY j.d.o.o. iz Hreljina, koji je Ugovorom o prodaji i prijenosu tražbine, te Ugovoru o ustupu tražbine, stekao tražbine ovrhovoditelja prema dužniku, predložio je nastavak postupka, uz obrazloženje da je po provedenom skraćenom postupku dužnik brisan iz registra, a da je ostala imovina koja je dostatna za namirenje vjerovnika i podmirenje svih troškova i obveza stečajnog dužnika.

U nastavku postupka, nakon izvještajnog ročišta, stečajni upravitelj će obavjestiti ovršni sud da preuzima postupak i predložiti nastavak.

Očekuje se da će već na slijedećem ročištu za usmenu javnu dražbu, predlagatelj, koji je ujedno i prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, izjaviti da kupuje nekretnine dužnika i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina, uz obvezu namirenja troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, po obračunu troškova koji stečajni upravitelj dostai sudu sukladno čl.254.SZ-a.

## **2.2. Poduzete radnje**

Stečajna masa upisana u registar s nazivom „Stečajna masa iza NIDUS društvo s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje u stečaju“, sa sjedištem na poslovnoj adresi stečajnog upravitelja u Rijeci, Marijana Stepčića 34 i zabilježbu da je „Stečajna masa nastala iza subjekta NIDUS društva s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje u stečaju, MBS: 040254040, OIB: 96421695724“.

Stečajnoj masi je generiran novi OIB: 43771622690, a upisana je u registar po novim MBS: 040425554.

Otvoren je transakcijski račun dužnika kod BKS Bank AG Glavna Podružnica Hrvatska dd u Rijeci, IBAN HR88 2488 0011 1001 4094 1

S društvom CONSULO d.o.o. iz Rijeke, koje je društvo do brisanja iz registra dužnika vodilo knjigovodstveno za dužnika, u postupku je sklapanja ugovora o obavljanju knjigovodstveno-računovodstvenih usluga za dužnika, a koje bi Društvo trebalo zajedno sa stečajnim upraviteljom izraditi početno stanje imovine i obveza i isto predati Poreznoj upravi Rijeka.

Primopredaja nekretnina izvršena sa zastupnikom razlučnog vjerovnika Markom Došenom odvjetnikom iz Rijeke.

Tijekom primopredaje imovine dužnika, uočeno je da imovina nije zaštićena, tehničkom ili fizičkom zaštitom. Po navodima zastupnika razlučnog vjerovnika, da je razlučni vjerovnik odmah po sklapanju Ugovora o prodaji i prijenosu tražbina, dobio ključeve nekretnina i tom prilikom angažirao osobu koja redovito za njega čuva i obilazi nekretninu. Zaštiti i očuvanju nekretnine da znatno pridonosi činjenica da je nekretnina smještena, gotovo u bolnički krug, tako da ispada kao da se radi o bolničkom objektu.

Tijekom postupka, stečajni upravitelj je zaprimio i ispitao četiri tražbine vjerovnika i sastavio tablivu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava.

### III Imovina i obveze stečajnog dužnika

#### 3.1. Nekretnine

Nekretnine koje čine stečajnu masu radi kojih je i pokrenut nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe, izgrađene su na k.č.br.1331 – kuća i dvorište od 1020 m<sup>2</sup> i leže na području k.o.Sušak – Nova (338460), a upisane su kod Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, u zk.ul. 1808, kao etažno vlasništvo s određenim omjerima. Nastavno se iznosi sadržaj upisa iz lista B (vlastovnice), kao

Etaža	Suvl.dio	OPIS	Upisi koji vrijedi za sve udjele u B listu	Upisi u C listu koji vrijede za sve udjele
			1.1. Z-12552/13 od 19.09.13., na temelju Ovr-3903/13 zabilježba pokretanja ovršnog postupka na prijedlog BKS Bank AG Austrija 1.2. Z-14137/13 od 10.09.13., zabilježba ovrhe utvrđivanjem vrijednosti, prodaja i namirenje ovrhovoditelja	1.1. Z-1/09 od 19.10.2010., prijenos upisa Z-7874/09 od 30.04.09. glavne hipoteke na temelju Sporazuma o osig.za najviši iznos od 1.068.600,00 EUR uvećano za troškove, kamate 1.2. Z-6176/21 od 22.02.2021. ustupanje zal.prava, ugovor o prodaji i prijenosu tražbine za korist RONIN AGENCY j.d.o.o., OIB: 10373168169, Hreljin 22B 2.1. Z-9340/12 od 19.06.2012.Na temelju rješenja o osig. Ovr-3261/11 uknjižuje se pravo zaloga radi naplate novč.tražbine u uk.iznosu od 203.030,04 kn, za korist RH, MF Porezna uprava PU Rijeka
E-1	117/1000	Prostor P1 bez namjene, u prizemlju, koji se sastoji od prostorije A, prostorije B i prostorije C, ukupne površine 83,73 m <sup>2</sup> (na tlocrtu označen sivom bojom)		
E-2	19/1000	Garaža G1, u prizemlju ukupne površine 18,24 m <sup>2</sup> (označena oker bojom)		
E-3	21/1000	Garaža G2, u prizemlju, ukupne površine 19,36 m <sup>2</sup> (označena smeđom bojom)		
E-4	19/1000	Garaža G3, u prizemlju, ukupne površine 18,04 m <sup>2</sup> (označena zelenom bojom)		
E-5	103/1000	Stan S1, na I katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s DB, kupaone, dvije sobe i balkona, ukupne površine 69,54 m <sup>2</sup> , kojem pripada sporedni dio: - Spremište S2, u prizemlju, površine 6,36 m <sup>2</sup> (sve označeno crvenom bojom)		
E-6	214/1000	Stan S2 na I katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s DB, kupaone, sobe i balkona, ukupne površine 43,27 m <sup>2</sup> , kojem pripadaju kao sporedni dijelovi: - Spremište S3, u prizemlju, površine 6,31 m <sup>2</sup> - Spremište S7, u prizemlju, površine 15,13 m <sup>2</sup> - Spremište S8, u prizemlju, površine 18,38 m <sup>2</sup> - Tavanski prostor T1, u potkrovlju, površine 125,3 m <sup>2</sup> - Tavanski prostor T2, u potkrovlju, površine 122,63 m <sup>2</sup> (sve označeno plavom bojom)		
E-7	167/1000	Stan S3, na I katu, koji se sastoji od hodnika, WC-a, kuhinje s DB, predsoblja, kupaone, 3 sobe i balkona, ukupne površine 115,47 m <sup>2</sup> , kojem kao sporedni dijelovi pripada: - Spremište S6, u prizemlju, površine 7,83 m <sup>2</sup> (sve označeno maslinastom bojom)		
E-8	103/1000	Stan S4, na II.katu, koji se sastoji od : hodnika, kuhinje s DB, kupaone, dvije sobe i balkona, ukupne površine 69,54 m <sup>2</sup> , kojem pripada kao sporedni dio: - Spremište S5, u prizemlju, površine 6,98 m <sup>2</sup> (sve označeno žutom bojom)		
E-9	66/1000	Stan S5, na II.katu, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje s DB, sobe i balkona, ukupne površine 43,27 m <sup>2</sup> , kojem pripada kao sporedni dio: - Spremište S4, u prizemlju, površine 6,28 m <sup>2</sup> (sve označeno tirkiznom bojom)		
E-10	171/1000	Stan S6, na II. Katu, koji se sastoji od hodnika, WC-a, kuhinje s DB, predsoblja, tri sobe, kupaonice i balkona, ukupne površine 117,65 m <sup>2</sup> , kojem kao sporedni dio pripada: - Spremište S1, u prizemlju, površine 7,75 m <sup>2</sup> (sve označena na tlocrtu lila bojom)		

### 3.1.1. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina

Utvrđivanje vrijednosti imovine izvršeno po Elaboratu br. 287-12-15 Nevena Čačića, struč.spec.ing.aedif., stalnog sudskog vještaka iz Škrbljeva.

Vještačkim nalazom se konstatira da je za postojeći objekat izdana pravomoćna građevna dozvola, klasa: UP/I 361-03/05-01/00718 od 24.srpnja 2007. koju je izdala Služba za prostorno uređenje PGŽ.

Dalje se navodi da izgrađeni objekt posjeduje Uvjerenje o uporabi građevine, klasa: 361-03/10-06/67 od 21.prosinca 2010.godine, izdanu od Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Rijeke,.

Navodi da je u razmatranju imao ovjereni etažni elaborat, na koji je nadležno tijelo izdalo potvrdu o samostalnim uporabnim cjelinama.

Međutim, da Etažni elaborat nije proveden pri zemljišnoknjižnom odjelu suda, pa se u postupku procjene nekretnine, zgrada promatra i procjenjuje kao cjelina, a ne na razini pojedinačnih uporabnih cjelina.

Procjena nekretnina da je izvršena kombiniranom metodom, usporedbom prodajnih cijena nekretnina i troškovnom metodom, pa je tako procjena zemljišta izvršena usporednom metodom a procjena nekretnine troškovnom.

*Sveukupna procijenjena vrijednost imovine stečajnog dužnika*

K.Č.	Korisna površina	EUR/m2	Ukupno EUR	HRK/m2	Ukupno HRK
1559/1	794,29	1.183,80	940.280,50	8.917,09	7.082.755,42

*Napomena: 1 EUR = 7,5326*

### 3.1.2. Druga imovina stečajnog dužnika

Nema evidentirane druge imovine dužnika.

### 3.1.3. Poslovni prihodi od otvaranja stečaja do podnošenja izvješća

#### a) Prihodi

Nema evidentiranih poslovnih prihoda

#### b) Rashodi

Nema evidentiranih poslovnih rashoda

### 3.1.4. Stanje transakcijskog računa

Na dan 25.05.2021.godine, stanje transakcijskog računa jest 0,00 kn.

## 3.2. Obveze stečajnog dužnika

### 3.2.2. Prijavljene obveze u stečajnom postupku

U stečajnom postupku pristigle 4 prijave tražbina u ukupnoj vrijednosti od 13.190.431,95 kn, sve kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

#### 3.2.2.1. Sporna potraživanja vjerovnika i razlozi osporavanja:

Spornih potraživanja nema.

#### **IV Najamni i zakupni odnosi**

U zatečenom stanju nema evidentiranih najamnih i zakupnih odnosa.

#### **V Gospodarski položaj dužnika**

Budući je cjelokupna imovina stečajnog dužnika pokrivena različitim pravima u korist trećih osoba, stečajni vjerovnici će u ovom stečaju ostati izvan kruga osoba koje mogu računati na namirenje svojih tražbina.

#### **V Parnični i ovršni postupci**

##### **5.1. Parnični postupci**

Parničnih postupaka nema evidentiranih

##### **5.2. Ovršni postupci**

##### **5.2.1. Ovršni postupak kod Općinskog suda u Rijeci Ovt-2774/2017**

Ovršni postupak pokrenut po prijedlogu ovrhovoditelja BKS Bank AG Glavna Podružnica Hrvatska d.d., Rijeka, Mljekarski trg 3, dana 10.09.2013.g., radi ovrhe na nekretninama.

Ročište za dražbu održano 31.08.2017.godine i 10.04.2018.godine, da bi ovršni sud nakon održanog ročišta rješenjem odredio zastoj postupka.

Nakon što bude održano izvještajno ročište u stečajnom postupku, stečajni upravitelj će preuzeti ovršni predmet i predložiti nastavak postupka.

#### **VI Prijedlog odluka:**

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima;
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;
3. Suglasnost vjerovnika za pravne radnje od posebne važnosti za stečajni postupak, i to za one iz članka 230.stavke 2. toč.3. Stečajnog zakona, a odnose se na namjeru preuzimanje parnica znatne vrijednosti;

**Stečajni upravitelj:**

**Privitak:**

- Tablica prijavljenih tražbina
- Popis predmeta stečajne mase
- Popis vjerovnika
- Pregled imovine i obveza