

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA RADI NAKNADNE DIOBE STEČAJNE MASE

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-644/2021

Dužnik: Stečajna masa iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9

Tijek stečajnog postupka od 25. listopada 2021. do 22. studeni 2024.

I. Nastavak postupka radi naknadne diobe

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 7 St-644/2021-2 od 25. listopada 2021. određen je nastavak stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju.

Stečajna masa iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju upisana je u registar Trgovačkog suda u Pazinu u registarski uložak s MBS 130120637, a dodijeljen joj je OIB 96972958039.

II. Stečajna masa

U nastavljenom stečajnom postupku, u ime stečajnog dužnika, a za račun stečajne mase, vodilo se nekoliko postupaka.

-Kod Prekršajnog suda u Pazinu vodio se pod poslovnim brojem 5G-150/2014 postupak koji je pravomoćno dovršen na način da je odbijena optužba protiv stečajnog dužnika te su sredstva u iznosu od 88.167,76 EUR / 664.300,00 kuna koja su bila rezervirana radi isplate kazne u slučaju neuspjeha u postupku vraćena u stečajnu masu.

-Kod Trgovačkog suda u Pazinu pod poslovnim brojem P-136/2021 vodio se parnični postupak između Stečajne mase iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju (tužitelja / protutuženika) i Istra Jadran Consulting d.o.o. Pula, OIB 07785669351 (tuženika / protutužitelja) radi utvrđenja ništetnosti sporazuma i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Postupak se ranije vodio kod istog suda pod poslovnim brojevima P-917/2015, P-1514/2014, P-74/2013.

U cilju ekonomičnog rješenja spora koji traje dugi niz godina, predloženo je sklapanje sudske nagodbe. Sudska nagodba je sklopljena 10. ožujka 2022. nakon što je prethodno i to 02. ožujka 2022. Skupština vjerovnika stečajnog dužnika dala suglasnost na istu.

Sudskom nagodbom je omogućeno da se iznos od 430.488,55 EUR/ 3.243.515,98 kuna, postignut prodajom nekretnina stečajnog dužnika u Puli 2016. i 2017. unose u stečajnu masu stečajnog dužnika.

-Kod Trgovačkog suda u Pazinu pod poslovnim brojem P-1144/2015 vodio se parnični postupak između stečajnog dužnika i bivših radnika stečajnog dužnika te njihovih nasljednika, a radi pobijanja pravne radnje.

Predmet koji je bio na Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske radi odlučivanja povodom žalbe protiv presude Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-1144/2015-55 od 12. srpnja 2016., i vodio se pod brojem PŽ-155/2022 riješen je 19. siječnja 2022. na način da je odbijena žalba tuženika kao neosnovana i potvrđena presuda Trgovačkog suda u Pazinu.

Time su preostala sredstva koja su bila rezervirana na depozitu suda radi mogućih sudskih i ostalih troškova u visini od 118.750,14 EUR, vraćena u stečajnu masu.

-Stečajni dužnik je bio upisan kao vlasnik nekretnina u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, k.o. 322440 Pazin, z.k.ul. 3409, k.č. 224/3 zgr Zgrada, k.č. 224/4 zgr. Pod zgradom, dvorište površine 4277m² i k.č. 718/8 livada.

Na navedenim nekretninama bilo je upisano pravo zalogu u korist osoba s kojima se vodio prethodno navedeni parnični postupak radi pobijanja pravne radnje. Kako je donesena pravomoćna presuda u korist stečajnog dužnika, stvorene su pretpostavke da se izvrši brisanje uknjiženih založnih prava. Prijedlog za brisanje je predan Općinskom sudu u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin 04. travnja 2022. nosi broj Z-6397/2022, a po istom je postupljeno 02. prosinca 2022. kad je izvršeno brisanje uknjiženih založnih prava.

Pored brisanja uknjiženih založnih prava, kako bi se navedene nekretnine mogle izložiti prodaji, bilo je potrebno izvršiti parcelaciju.

Radi izvršenja parcelacije angažirane su stručne osobe, ovlašteni geodetski izvoditelji koji su izradili i nakon toga dostavili Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Pula, Odjelu za katastar nekretnina Pazin dana 29. studenog 2022. Zahtjev za pregled i potvrđivanje geodetskog elaborata.

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pazin je 19. siječnja 2023. donijela Rješenje pod brojem Klasa: UP/I 932-07/22-02/419, URBROJ 541-29-06/3-23-2, temeljem kojeg je, nakon što je postalo pravomoćno, u katastru kao i u zemljišnim knjigama provedeno evidentiranje čestica u vlasništvu stečajne mase dužnika Arena Modna kuća (Z-5010/2023 od 21. ožujka 2023).

Nakon provedenog evidentiranja, stečajni dužnik je postao vlasnik čestica upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, k.o. 322440 Pazin, z.k.ul. 3409 i to:

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina m2
718/8	DUBRAVICA	307
	DVORIŠTE	307
11684	PAZIN, DUBRAVICA	2035
	DVORIŠTE	1356
	POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9	144
	POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8	72
	POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7	463
11685	PAZIN, DUBRAVICA	882
	DVORIŠTE	512
	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pazin, Dubravica 2/5, 2/2, 2, 2/1	370
11686	DUBRAVICA	306
	DVORIŠTE	306
11687	PAZIN, DUBRAVICA	11
	TRAFOSTANICA	11
11688	PAZIN, DUBRAVICA	899
	DVORIŠTE	178
	DVORIŠTE	267
	KUCA, Pazin, Dubravica 2/6	351
	POMOCNA ZGRADA	103
11689	DUBRAVICA	280
	PUT	280
11693	DUBRAVICA	86
	DVORIŠTE	86
11694	DUBRAVICA	93
	DVORIŠTE	93
11695	DUBRAVICA	416
	PUT	416
11696	DUBRAVICA	104
	DVORIŠTE	104
11697	DUBRAVICA	67
	DVORIŠTE	3
	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	67
	UKUPNO	5486

Kako je stečajni dužnik suvlasnik odnosno vlasnik samo poslovnog prostora u suterenu i dijelu prizemlja zgrade sagrađene na k.č. 11685 Pazin, Dubravica, površine 882 m2, dvorište 512 m2, zgrada mješovite uporabe, Pazin, Dubravica 2/2,2/1,2/5 površine 370 m2, Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, Rijeka izradio je u travnju 2023. Elaborat etažnog vlasništva.

Elaborat je verificiran od strane stručnih službi Grada Pazina, nakon čega je Općinskom sudu u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin dostavljen prijedlog za povezivanje glavne knjige i knjige položenih ugovora za tu nekretninu. Predmet koji se vodi pod brojem Z-12085/2023 dovršen je 12. listopada 2023. kad je doneseno rješenje o povezivanju glavne knjige i knjige položenih ugovora za tu nekretninu sada evidentiranu u z.k.ul.5364.

III. Unovčenje stečajne mase

-Na Skupštini vjerovnika koja je održana 6. rujna 2023. prisutni vjerovnici su donijeli odluku i dali suglasnost da se zajedno prodaju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, k.o. 322440 Pazin, z.k.ul. 3409,

k.č. 11684 – PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 2.035 m² (DVORIŠTE, površine 1356 m², POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9, površine 144 m², POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8, površine 72 m², POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7, površine 463 m²) i

k.č. 11688 – PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 899 m² (DVORIŠTE, površine 178 m², DVORIŠTE, površine 267m², KUĆA, Pazin, Dubravica 2/6, površine 351 m², POMOĆNA ZGRADA, površine 103 m²) po početnoj prodajnoj cijeni od 474.000,00 EUR. Navedena cijena identična je procijenjenoj vrijednosti ovih nekretnina u Procjembenom elaboratu 23-06-2023 Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminke Lilić iz Rijeke.

Oglas o prodaji nekretnina objavljen je na mrežnim stranicama Sudačke mreže te u Glasu Istre 14. rujna 2023. Više zainteresiranih osoba razgledalo je nekretnine, ali nitko nije uplatio jamčevinu, tako da se usmena javna dražba koja je bila predviđena za 12. listopada 2023. u prostorijama javnog bilježnika u Rijeci, nije održala.

Na Skupštinama vjerovnika održanim 16. studenog 2023, 01. veljače 2024, 24. travnja 2024. te 18. rujna 2024. donesene su nove odluke o načinu i uvjetima unovčenja te visini početne prodajne cijene ispod koje se nekretnine ne mogu prodati.

Nakon Skupštine vjerovnika koja je održana 18. rujna 2024. i objave oglasa o prodaji na stranici Sudačke mreže, na usmenu javnu dražbu koja je bila određena za 15. listopada 2024. pristupili su predstavnici trgovačkog društva EUROCOLOR KALČIĆ d.o.o. Pazin. Na usmenoj javnoj dražbi ponudili su kupovnu cijenu u visini početne prodajne cijene od 194.150,00 EUR.

Kako je ponuda bila u skladu sa objavljenim uvjetima prodaje, sa EUROCOLOR KALČIĆ d.o.o. Pazin, Kastavska 38, OIB: 00978004427 sklopljen je 23. listopada 2024. Ugovor o prodaju dijela imovine stečajnog dužnika, a nakon uplate punog iznosa kupoprodajne cijene izdana im je 31. listopada 2024. Potvrda i Tabularna izjava. Kupac je uveden u posjed 5. studenog 2024. u prisustvu ovlaštenog mjernika – geodete.

-Na temelju odluke Skupštine vjerovnika od 16. studenog 2023. objavljena je prodaja nekretnine dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, z.k.ul. 5364, k.o. 322440 Pazin, k.č. 11685 Pazin, Dubravica površine 882 m², dvorište površine 512 m², zgrada mješovite upotrebe, Pazin, Dubravica 2,2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m² i to: 3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela – „2“ – poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m², odnosno korisne površine 92,46 m², označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade, po početnoj prodajnoj cijeni od 72.200,00 EUR.

Kako nije bilo odaziva, na Skupštini vjerovnika koja je održana 01. veljače 2024. donesena je odluka da se početne prodajne cijene ispod kojih se nekretnina ne može prodati umanjiti za 20% i iznose 57.760,00 EUR .

Na usmenu javnu dražbu koja je bila određena za 04. travnja 2024. pristupila je jedna fizička osoba koja je prethodno uplatila jamčevinu u iznosu od 5.776,00 EUR i za nekretninu oznake (E-2) ponudila kupovnu cijenu u visini početne prodajne cijene od 57.760,00 EUR.

Kako je ponuda bila u skladu s objavljenim uvjetima prodaje, sa Igorom Ivankovićem iz Zagreba, Ulica Dr. Ante Šercera 38C, OIB: 67142211764 sklopljen je 10. travnja 2024. kupoprodajnog ugovora, a nakon uplate punog iznosa kupoprodajne cijene izdana mu je 24. travnja 2024. Potvrda i Tabularna izjava. Zapisnik o primopredaji nekretnine potpisan je 19. srpnja 2024.

-Na Skupštini vjerovnika koja je održana 16. studenog 2023. donesena je odluka da se nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, z.k.ul. 3409, k.o. 322440 Pazin, k.č. 11697 Dubravica ukupne površine 67 m², dvorište 3 m², izgrađeno zemljište 64 m² ponudi i neposredno proda Maji ĆUS po cijeni od 28.600,00 EUR koliko iznosi procijenjena vrijednost ove nekretnine.

Temeljem odluke i prihvata ponude sklopljen je kupoprodajni ugovor prema kojem je Maja Ćus iz Pazina, Dubravica 2/4, OIB: 75352351351 izvršila uplatu kupovnine nakon čega joj je 26. siječnja 2024. izdana Potvrda i Tabularna izjava.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase unovčene su nekretnine u Pazinu u iznosu od 280.510,00 EUR.

Još uvijek nisu unovčene slijedeće nekretnine:

-Na temelju odluke Skupštine vjerovnika od 16. studenog 2023. objavljena je prodaja nekretnine dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, z.k.ul. 5364, k.o. 322440 Pazin, k.č. 11685 Pazin, Dubravica površine 882 m², dvorište površine 512 m², zgrada mješovite upotrebe, Pazin, Dubravica 2,2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m² i to: 2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela –„1“ poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m², odnosno ukupne površine 159,61 m², označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m², odnosno korisne površine 60,75 m² označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripadkom iznosi 286,18 m², a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m², po početnoj prodajnoj cijeni od 213.000,00 EUR,

Više zainteresiranih osoba razgledalo je nekretninu, ali premda je početna prodajna cijena sukladno odlukama Skupštine vjerovnika od 01. veljače 2024, 24. travnja 2024. i 18. rujna 2024. umanjivana, ova nekretnina ni po posljednje oglašenoj početnoj prodajnoj cijeni od 109.056,00 EUR nije unovčena.

Očekuje se da će vjerovnici na Skupštini koja je sazvana za 27. studenog 2024. donijeti odluku o dodatnom umanjenju početne prodajne cijene ispod koje se nekretnina ne može prodati.

-Na istoj Skupštini očekuje se da će biti donesena i odluka o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin u zk.ul.br. 3409 k.o. 322440 Pazin, k.č. 11686 Dubravica dvorište površine 306 m².

Radi se o dvorištu koje se nalazi uz poslovni prostor u suterenu oznake 2 suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) te bi ga bilo svrsishodno prodati neposrednom pogodbom budućem vlasniku tog prostora. Procijenjena vrijednost dvorišta je 1.670,00 EUR.

-Stečajna masa je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin u zk.ul.br. 3409 k.o. 322440 Pazin, k.č. 11687, Pazin, Dubravica, trafostanica, površine 11 m².

Vjerovnicima će biti predloženo da daju suglasnost da se trafostanica odnosno zemljište pod istom prodajnom pogodbom po procijenjenoj vrijednosti od 35,00 EUR/m² HEP-Operatoru distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb, ELEKTROISTRA PULA. Navedeno trgovačko društvo koje je sagradilo trafostanicu i upravlja istom, suglasno je s ovakvim načinom i uvjetima kupnje zemljišta.

-Stečajna masa vlasnik je nekretnina i to k.č. 11689, Dubravica, put, površine 280 m², k.č. 11693, Dubravica, dvorište, površine 86 m², k.č. 11694, Dubravica, dvorište, 93 m², k.č. 11695, Dubravica, put, površine 416 m², k.č. 11696, Dubravica dvorište, površine 104 m², k.č. 718/8, Dubravica, dvorište, površine 307 m², sve upisano u z.k.ul. 3409, k.o. 322440 Pazin, Općinski sud u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin.

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 16. studenog 2023. donesena je odluka da se nekretnine ponude GRADU PAZINU radi formiranja ceste i pratećih sadržaja po cijeni od 35,00 EUR/m².

Postupajući po navedenoj odluci, dana 20. studenog 2023. poslana je ponuda Gradu Pazinu za kupnju nekretnina neposrednom pogodbom, a održan je i sastanak s predstavnicima Grada Pazina, nakon kojeg se Grad Pazin pisano očitovao da je zainteresiran za kupnju nekretnina, ali u iznosu od 1,00 EUR/m².

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 01. veljače 2024. zastupnik vjerovnika Republike Hrvatske je naveo da se protivi prijedlogu da se navedene nekretnine prodaju po toj cijeni, budući vjerovnici pa i Republika Hrvatska nisu namireni u ovom stečaju.

Punomoćnik Grada Pazina je naveo da se radi o cestama koje oni i održavaju, te da će Grad Pazin pokrenuti postupak kako bi se u katastru upisale ceste. Predložio je da se ne donese odluka o načinu i uvjetima prodaje tih nekretnina, dok se ne utvrdi radi li se o cestama sukladno članku 131. Zakona o cestama. Očekuje se postupanje Grada Pazina,

IV. Naknadna dioba – podmirenje obveza

U nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase, nakon uspješno provedenih sudskih i ostalih postupaka, sredstva u visini od 637.406,45 EUR / 4.802.538,86 kuna koja su po zaključenja stečajnog postupka i brisanja dužnika iz sudskog registra bila deponirana na računu kod Trgovačkog suda u Rijeci, unesena su u stečajnu masu i to uplatom u transakcijski račun stečajne mase.

Pored ovih sredstava u transakcijski račun stečajne mase uplaćen je i iznos od 280.510,00 EUR ostvaren prodajom dijela nekretnina u Pazinu kao i priliv od najma poslovnih prostora u iznosu od 7.768,31 EUR.

Ukupan priliv na transakcijski račun stečajne mase iznosi 925.684,76 EUR.

Iz raspoloživih sredstava izvršene su četiri naknadne djelomične diobe vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda. Ukupno je isplaćeno 771.560,10 EUR što predstavlja 39% utvrđenih tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda koje ukupno iznose 1.978.359,24 EUR / 14.905.947,86 kuna.

Kako je tijekom stečajnog postupka vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda već isplaćeno 217.619,52 EUR / 1.639.654,24 kune odnosno 11,00% utvrđenih tražbina, to je do sada tim vjerovnicima isplaćeno ukupno 989.179,62 EUR ili 50,00% utvrđenih tražbina.

Tijekom nastavljenog postupka radi naknadne diobe stečajne mase podmirene su sve dospjele obveze stečajne mase koje se pretežito odnose na usluge geodeta, sudskog vještaka i procjenitelja, odvjetnika i javnog bilježnika, usluge čišćenja, odvoza i zaštite ruševnih objekata, komunalnu i vodnu naknadu, pričuvu za održavanje zgrada, knjigovodstvene usluge te troškove platnog prometa.

Na dan 22. studeni 2024. na transakcijskom računu je iznos od 84.636,38 EUR.

V. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju nastaviti će se aktivnostima oko unovčenja nekretnina te podmirenja stečajnih vjerovnika.