

Stečajna masa iza Deus nekretnine d. o. o.
Pula , Kaštanjer 24
stečajni upravitelj Mijandrušić Kristijan

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Stečajni sudac Vera Jelenović
Posl. Broj: 14 St-52/2023

Izvješće stečajnog upravitelja za izvještajno ročište zakazanog za
04.04.2023. nad stečajnim dužnikom
Stečajna masa iza Deus nekretnine d. o. o.
Pula , Kaštanjer 24
Po rješenju Posl. Broj: 14 St-52/2023-3

Pula, 27.03.2023. godine

SADRŽAJ:

1. UVOD.....	3
2. STATUSNO PRAVNA OBILJEŽJA DUŽNIKA.....	3
3. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI.....	3
3.1. Bilance – aktiva i pasiva.....	4
4. PROVEDENE AKTIVNOSTI.....	5
5. IMOVINE I OBVEZE DUŽNIKA.....	6
5.1. Imovina dužnika.....	6
5.2. Obveze dužnika.....	6
7. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA.....	6
8. ODNOS IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA.....	7
9. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI.....	7

Prilozi:

1. izvadak iz sudskog registra
2. povijesni izvadak iz sudskog registra
3. zemljišno knjižni izvadak
4. zapisnik o sudskoj radnji od dana 22.03.2023. godine
5. predugovor o kupnji nekretnine

1. UVOD

Trgovački sud u Rijeci rješenjem poslovnog broja 14 St-52/2023-3 od dana 31.01.2023. godine postupajući po prijedlogu Marka Zagorca, iz Rijeke, A. Starčevića 5, OIB: 82182414496., likvidatora brisanog subjekta DEUS NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Lukačićeve stube 4, OIB: 24676509470, otvorio je stečajni postupak nad dužnikom stečajnom masom iza Deus nekretnine d.o.o.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja 14 St-52/2023-5 od dana 01.02.2023 imenovan sam stečajnim upraviteljem.

Sukladno članku 227. Stečajnog zakona podnosim izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.

2. Statusno pravna obilježja dužnika

Temeljni podaci:

Dužnik je upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci pod MBS
040450813 OIB: 76845708337

Tvrtka: Stečajna masa iza Deus nekretnine društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, građenje, trgovinu i usluge
Skrraćena tvrtka: Stečajna masa iza Deus nekretnine d.o.o.
Sjedište: Pula, Ulica Kaštanjer - Via Castagner 24

Žigovi: društvo raspolaže sa jednim žigom, četvrtastog oblika sa tekstom:

Stečajna masa iza Deus nekretnine d.o.o.
Pula, Kaštanjer 24

Navedeni pečat nalazi se kod stečajnog upravitelja.

Potpisni karton:

Za potpisivanje dokumentacije platnog prometa ovlašten je stečajni upravitelj.

3. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 8 R1-62/2021 od 06.07. 2021. godine u postupku likvidacije nad likvidacijskom masom iza brisanog subjekta Deus nekretnine d.o.o. Pula, Lukačićeve stube 4 imenovan je likvidator, a sve radi provođenja postupka likvidacije nad imovinom brisanog subjekta upisa, sukladno odredbi članka 70e Zakona o sudskom registru i 472. Zakona o trgovačkim društvima.

Iz uvida u ovršni spis predmeta Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-4531/13 i Ovr-3762/2012 likvidator je utvrdio da tražbine samo iz ovršnih predmeta iznose 1.782.019,53 kn.

Iz gore navedenih ovršnih predmeta likvidator je utvrdio da nije sačinjena procjena vrijednosti nekretnine – u naravi stana koji je u vlasništvu stečajne mase iza Deus nekretnine d.o.o. te je uvidom u objavljene oglase na web portalu „www.njuškalo.hr“ uzimajući u obzir površinu nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika isti iznosi cca. 110.000,00 EUR / 825.000,00 kn.

Člankom 377. Zakona o trgovačkim društvima određeno je kako likvidator, ako na temelju utvrđenih potraživanja utvrdi da imovina društva nije dovoljna da se podmire sva potraživanja vjerovnika s kamatama, mora odmah obustaviti postupak likvidacije i predložiti provođenje stečajnog postupka što je i likvidator učinio.

Trgovački sud u Rijeci rješenjem poslovnog broja 14 St-52/2023-3 od dana 31.01.2023. godine postupajući po prijedlogu Marka Zagorca, iz Rijeke, A. Starčevića 5, OIB: 82182414496., likvidatora brisanog subjekta DEUS NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Lukačićeve stube 4, OIB: 24676509470, otvorio je stečajni postupak nad dužnikom stečajnom masom iza Deus nekretnine d.o.o.

3.1 Bilanca – aktiva i pasiva Stečajne mase iza Deus nekretnine d. o. o. u EUR na dan 27.03.2023. godine

Redni broj	OPIS	
A	POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	0
B	DUGOTRAJNA IMOVINA	0
	Nematerijalna imovina	0
	Materijalna imovina	0
	Financijska imovina	0
	Potraživanja	0
C	KRA TKOTRAJNA IMOVINA	110.000,00
	Zalihe	110.000,00
	Potraživanja	0
	Financijska imovina	0
	Novac na računu i blagajni	0
D	PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA	0
	UKUPNA AKTIVA	110.000,00
A	KAPITAL I REZERVE	0
	Upisani kapital	0
	Zadržana dobit	
	Preneseni gubitak	0

	Dobitak Tekuće godine	0
	Gubitak tekuće godine	0
B	REZERVIRANJA	0
C	DUGOROČNE OBVEZE	0
D	KRATKOROČNE OBVEZE	237.620,85
E	ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA	0
F	UKUPNA PASIVA	237.620,85

4. PROVEDENE AKTIVNOSTI

Nakon što sam zaprimio rješenje stupio sam u kontakt sa Denisom Zamaklarom vlasnikom jednog stana u zgradi u kojoj se nalazi nekretnina stečajnog dužnika koji je izjavio da u navedenom stanu stečajnog dužnik netko živi, da je prijašnji vlasnik Deus nekretnina d.o.o. Bratislav Marković umro prije cca 2 godine te mi je dao broj telefona njegove majke preko kojeg sam stupio u kontakt sa Predragom Miškovićem koji je u posjedu nekretnine – stana stečajnog dužnika. Istog sam pozvao na predaju u posjed nekretnine stečajnog dužnika međutim isti je odbio učiniti to iz razloga jer je naveo da je vanknjižni vlasnik stana na temelju sklopljenog naplatnog pravnog posla s tvrtkom Deus nekretnine d.o.o. i g. Bratislavom Markovićem te radi zaštite svojih interesa nekretninu ne može predati u posjed.

O navedenom, pismenim podneskom sam obavjestio Trgovački sud u Rijeci koji je sazvao za dan 22. ožujka 2023. u prostorijama Trgovačkog suda u Rijeci, ročište radi saslušanja Predraga Miškovića, Kosi 75D, Viškovo glede njegove predaje u posjed stečajnom upravitelju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, K.O. 324671, MARČELJI, z.k.ul. 3320, k.č. 1704/2, KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D, 1000 m2, 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m2, sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m2, što sveukupno čini 73,67 m2 u vlasništvu stečajnog dužnika.

Na navedenom ročištu Predrag Mišković izjavio je da je s Bratislavom Markovićem sklopio predugovor o kupnji nekretnine koji nije bio ovjeren kod Javnog bilježnika, da je na ime kupoprodajne cijene isplatio 60.000,00 EUR od ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od 75.000,00 EUR, a da preostalih 15.000,00 EUR nije isplatio jer je bio dogovor da će isto isplatiti nakon skidanja hipoteke međutim do navedenog nije došlo jer hipoteka nije bilo brisana te upravo zbog navedenog nije došlo do sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Uvidom o ovršni postupak pred Općinskim sudom u Rijeci posl.br. Ovr-4531/2013 utvrđeno je da je rješenjem od 26.09.2022. godine točkom V. odlučeno je sljedeće:

“ U odnosu na II ovršenika Deus nekretnine d.o.o., OIB:24676509470, postupak će se nastaviti nakon što pravni sljednici II ovršenika preuzmu ovaj postupak ili kada ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine”

Navedeno rješenje postalo je pravomoćno dana 11.10.2022.

Stečajni upravitelj je podneskom od 16.02.2023. preuzeo navedeni postupak te predložio sukladno članku 169 Stečajnog zakona da Općinski sud u Rijeci donese rješenje o prekidu ovršnog postupka te nakon pravomoćnosti istog predmet prosljedi Trgovačkom sudu u Rijeci pod

posl.br. 14 St-52/2023. Stečajni upravitelj je uputio i zamolnicu dana 16.03.2023. međutim do pisanja ovog izvješća nije donesena odluka Općinskog suda u Rijeci.

Odredbom čl. 221. Stečajnog zakona stečajni upravitelj dužan je sastaviti popis pojedinih predmeta stečajne mase.

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci i pribavom dokumentacije utvrđeno je da stečajnu masu masu čini nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, K.O. 324671, MARČELJI, z.k.ul. 3320, k.č. 1704/2, KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D, 1000 m², 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m², sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m², što sveukupno čini 73,67 m² .

Stečajni upravitelj nije u posjedu navedene nekretnine već je ista u posjedu Predraga Miškovića.

5. IMOVINA I OBVEZE DUŽNIKA

5.1. IMOVINA DUŽNIKA

Imovina stečajne mase sastoji se od nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, K.O. 324671, MARČELJI, z.k.ul. 3320, k.č. 1704/2, KUĆA I DVORIŠTE U UL.KOSI BR.75 D, 1000 m², 6. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), Stan br.6, na II katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoone, garderobe, hodnika i lođe, površine 67,92 m², sa pripadajućim spremištem br.1, površine 5,75 m², što sveukupno čini 73,67 m² čija je vrijednost uzeta iz likvidacijskog postupka u iznosu od 110.000,00 EUR.

5.2. OBVEZE DUŽNIKA:

Obveze dužnika sastoje se od kratkoročnih obveza u iznosu od 238.916,48 EUR / 1.800.116,22 kn.

6. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Stečajni upravitelj podnosi predračun troškova stečajnog postupka za koje ima uporišta da će nastati pri provedbi stečajnom postupka (pod uvjetom da se imovina unovči u roku od godine dana).

OPIS TROŠKOVA	
Troškovi knjigovodstvenih usluga	1.200,00 EUR /9.041,40 kn
Troškovi javne objave - Fina i platnog prometa	371,62 EUR /2.800,00 kn

Troškovi izrade pečata, poštanski troškovi, troškovi platnog prometa, sudski troškovi	132,72 EUR/ 1.000,00 kn
Materijalni troškovi stečajnog upravitelja	400,00 EUR/ 3.013,80 kn
Ukupno	2.104,34 EUR/ 15.855,15 kn

U predračunu troškova stečajnog postupka nisu uključeni troškovi nagrada stečajnom upravitelju koji se utvrđuju u odnosu na vrijednost unovčene imovine sukladno uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (N.N. 105/15).

7. ODNOS IMOVINE I OBVEZA STEČAJNOG DUŽNIKA

Početna stečajna bilanca:

IMOVINA STEČAJNE MASE	
nekretnina	110.000,00 EUR/ 828.795,00 kn
Ukupno	110.000,00 EUR/ 828.795,00 kn
OBVEZE STEČAJNE MASE	
predračun troškova stečajnog postupka	2.104,34 EUR/ 15.855,15 kn
priznate tražbine prvog višeg isplatnog reda	2.404,84 EUR / 18.119,26 kn
priznate tražbine drugog višeg isplatnog reda	11.506,04 EUR / 86.692,25 kn
vrijednost razlučnog prava	236.514,64 EUR / 1.782.019,53 kn
Ukupno	240.025,69 EUR / 1.808.473,56 kn

8. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI

Slijedom iznesenog stečajni upravitelj predlaže sljedeće:

- da stečajni vjerovnici usvoje izvješće stečajnog upravitelja
- u slučaju pokretanja sudskih sporova protiv stečajne mase iza Deus nekretnine d.o.o. da stečajni upravitelj može angažirati odvjetnika.
- da se donese odluka o sklapanju ugovora o najmu nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika sa osobom koja je u posjedu iste.

Stečajni upravitelj
Kristijan Mijandrušić