

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 31.12.2020. DO 13.03.2021.**

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

Poslovni broj spisa: St-332/2019

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

Stečajna masa iza Fernand d.o.o. u stečaju, OIB: 25451996379, Zdenački zavoj 14, Zagreb

Prilozi:

1. Ugovor o najmu potpisan od strane bivšeg većinskog udjeličara i jediniog stečajnog vjerovnika
2. Ispis elektroničke pošte upućene Tinu Tomašiću i zastupniku jedinog vjerovnika i bivšeg većinskog vlasnika po punomoći
3. Prijedlog Ugovora o najmu kuće
4. Ispis poruka na društvenoj mreži What's up od 14. siječnja 2020. g.
5. Ispis elektroničke pošte s prijedlogom ugovora o najmu
6. Ispis elektroničke pošte upućene stečajnom upravitelju od dana 09. ožujka 2011. g.
7. Preslika uplata za iznajmljivanje nekretnine
8. Preslika obračuna prihoda i rashoda od turističkog iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika

I.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 31. prosinca 2020. godine do 13. ožujka 2021. godine

Stanje novčanih sredstava na dan izrade izvješća iznosi: 0,00HRK

SUDSKI POSTUPCI KOJI SU OBUSTAVLJENI:

Rješenje o ovrsi br. Ovr. 1043/15 od 13.08.2015. godine - ovrhovoditelj Tomašić Veljko (OIB: 86004229115), Dubrovnik, Nikole Tesle 12, je povukao prijedlog za ovrhu te je Općinski sud u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli Rješenjem Posl. br. 31Ovr-606/18 dana 5. prosinca 2018. godine obustavio ovrhu te naložio brisanje zabilježbe ovrhe na k.č. br. 4155/83, površine čestice 513 m2, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, upisane u zk uložak broj 3076 k.o. Smokvica kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato

Sudskih postupaka u tijeku nema.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina nekretnina upisana je u zemljišne knjige i to u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato

- k.č. br. 4155/83 k.o. Smokvica, površine čestice 513 m2, oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište.

Stečajni upravitelj je uz suglasnost punomoćnika po punomoći jedinog stečajnog vjerovnika napravio procjenu nekretnine po ovlaštenomu sudskom vještaku te je vrijednost nekretnine procijenjena na 1.890.000,00 kn.

Stečajni upravitelj je u posjedu nekretnine.

NAČIN UPRAVLJANJA NEKRETNINOM I STANJE NEKRETNINE:

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine koja je odlučila da stečajni upravitelj neposrednom pogodbom proda kupcu Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela koji je i jedini stečajni vjerovnik nekretninu stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je pokušao više puta preko punomoćnika istog Hubert Fernand Y. dogovoriti s istim sklapanje kupoprodajnog ugovora, te bi od Hubert Fernand Y. ili punomoćnika istog dobivao odgovore kako mu je potrebno još vremena za sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Obzirom da u stečajnoj masa nema novčanih sredstava, stečajni upravitelj je poduzimao radnje u okvirima mogućnosti koje su mu bile na raspolaganju u svrhu zaštite i očuvanja stečajne mase (nekretnine). Vjerovnici nisu bili spremni predujmiti sredstva u stečajnu masu.

Sa svim radnjama stečajnog upravitelja u upravljanju nekretninom stečajnog dužnika i pokušajima iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika su bili upoznati zastupnici po punomoći jedinog stečajnog vjerovnika.

Po nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajni upravitelj je u 2019. godini saznao da je kuću ranije iznajmljivao Tino Tomašić, Smokvica 17B, OIB: 21982928064 vlasnik obrta Brna rent te je stupio u kontakt s istim koji ga je obavijestio da posjeduje ključeve nekretnine, kao i da posjeduje ugovor s bivšim većinskim udjeličarom koji je i jedini stečajni vjerovnik Hubert Fernand Y. Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela po kojemu je do nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe iznajmljivao nekretninu u turističke svrhe – Dokaz: Ugovor o najmu potpisan od strane bivšeg većinskog udjeličara i jedinog stečajnog vjerovnika u prilogu. Isti Tin Tomašić je također usmeno obavijestio stečajnog upravitelja da se u nekretnini stečajnog dužnika nalaze njegove pokretnine, po riječima istog: „Od stvari koje su moje u toj kući su: 2 klima uređaja, 2 hladnjaka, 2 mikrovalne pećnice, 2 televizije, namještaj za 4 sobe (kompletno namještene), 1 kuhinja (kompletno namještena), stol i 6 stolica.“, te da bez tih pokretnina nije moguće iznajmljivanje kuće u turističke svrhe.

Isti Tino Tomašić je obavijestio stečajnog upravitelja 2019. godine da je redovito plaćao režije za kuću, te da su po nalogu jedinog stečajnog vjerovnika i bivšeg većinskog udjeličara Hubert Fernand Y. Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. u unutrašnjosti nekretnine stečajnog dužnika rađeni građevinski radovi, bojanje, gletanje, postavljanje gipsanih ploča, promjene roleta, plinske instalacije kao i radovi obnavljanja fasade i balkonskih ograda na vanjskom dijelu nekretnine, te poslovi čišćenja nekretnine i okućnice, te da nije bio upoznat u vrijeme tih radova s činjenicom otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj je više puta tražio službenu izjavu Tina Tomašića s popisom pokretnina na kojima ima izlučno pravo, te je obavijestio istog da je ugovor o najmu kuće s bivšim većinskim udjeličarom i jedinim vjerovnikom sklopljen nakon otvaranja i zaključenja skraćenog stečajnog postupka i kao takav ne vrijedi, te da za sve radnje mora sklopiti ugovor o najmu nekretnine s Stečajnom masom iza Fernand d.o.o. u stečaju.

Stečajni upravitelj je zatražio primjerak ugovora o najmu nekretnine stečajnog dužnika (kuće) koji je bivši većinski udjeličar i jedini vjerovnik imao s obrtom Brna rent. U tome ugovoru - Ugovor o najmu s bivšim većinskim udjeličarem i jedinim stečajnim vjerovnikom u prilogu, iznajmljivanje kuće je bivši većinski udjeličar i jedini vjerovnik dogovorio na način da se po podmirenju svih troškova redovitog održavanja kuće najmodavcu plati 50% iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti. Osim plaćanja najamnine najmoprimac ima obvezu urednog plaćanja svih režija i troškova koji terete postojanje i korištenje predmetne kuće i to troškove struje, vodoopskrbe i odvodnje, čistoće, dimnjačara i drugih režijskih troškova kojima je opterećena unajmljena kuća, te se ti troškovi odbijaju od ukupnog iznosa dobivenog od iznajmljivanja kuće u svrhu turističke aktivnosti.

Uz suglasnost i znanje zakonskog punomoćnika vjerovnika stečajni upravitelj je ostavio po jedan primjerak ključeva vlasniku obrta Brna rent, Tinu Tomašiću u svrhu zaštite i očuvanja imovine stečajnog dužnika od vremenskih nepogoda, požara i slično. Također je uz znanje i suglasnost zakonskog punomoćnika vjerovnika ponudio sklapanje ugovora o iznajmljivanju kuće vlasniku obrta Brna rent, Tinu Tomašiću na isti način u ime stečajnog dužnika kao i što je isti imao s bivšim većinskim udjeličarom koji je i jedini stečajni vjerovnik.

Stečajni upravitelj je obavio više desetaka telefonskih razgovora s vlasnikom obrta Brna rent, Tinom Tomašićem, te istom poslao elektroničkom poštom primjerak Prijedloga Ugovora o najmu kuće – dokaz: Prijedlog Ugovora o najmu kuće u prilogu, u ime stečajnog dužnika i razmijenio desetine poruka s istim društvenom mrežom Whats'up kako bi sklopio Ugovor o najmu kuće – dokaz: Ispis elektroničke pošte upućene Tinu Tomašiću i zastupniku jedinog vjerovnika i bivšeg većinsko vlasnika po punomoći. Tino Tomašić je odgovarao stečajnom upravitelju od toga da želi da se pričeka sa sklapanjem Ugovora o najmu kuće do 01. lipnja 2019. godine jer mu tek tada počinje turistička sezona, do toga da on ne može unaprijed znati kakva će biti turistička sezona, odnosno kolika će biti popunjenost kuće, te je neprestano odgađao sklapanje ugovora o najmu kuće. Na inzistiranje stečajnog upravitelja da dostavi obračun prihoda i rashoda, poslije desetaka telefonskih poziva je isti poslao društvenom mrežom What's up stečajnom upravitelju 14. siječnja 2020. godine opisni i nepotpuni opis troškova redovitog održavanja kuće, kao i opis radova na kući potrebnih za pripremu kuće za turističku sezonu, koji su izvršeni bez suglasnosti stečajnog upravitelja, a po nalogu jedinog stečajnog vjerovnika i bivšeg većinskog udjeličara – Dokaz: Ispis poruka na društvenoj mreži What's up od 14. siječnja 2020. g. u prilogu.

Stečajni upravitelj je istog Tina Tomašića više puta tražio dostavu računa koji je isti platio za redovito održavanje kuće za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka kao i obračun prihoda i rashoda od najma kuće. Navedene račune i obračun troškova prihoda i rashoda stečajni upravitelj nije zaprimio.

U 2020. godini stečajni upravitelj je ponovo višekratno pokušao sklopiti ugovor o najmu kuće s navedenim Tinom Tomašićem, za koje je pokušaje redovito dobivao odgovore od navedenog Tina Tomašića da se zbog pandemije korona virusa očekuje vrlo loša turistička sezona, te da ovisno o naznakama ishoda turističke sezone namjerava ili ne namjerava sklopiti ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika, ali trenutno zbog pandemije korona virusa nije zainteresiran za sklapanje ugovora o najmu nekretnine stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj je Tina Tomašića ponovo višekratno tražio dostavu računa koji su plaćeni za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka, kao i opis radova na kući potrebnih za pripremu kuće za turističku sezonu, koji su izvršeni bez suglasnosti stečajnog upravitelja, a po nalogu jedinog stečajnog vjerovnika i bivšeg većinskog udjeličara, kao i obračun prihoda od najma nekretnine stečajnog dužnika. Navedene račune i obračun troškova prihoda i rashoda stečajni upravitelj nije zaprimio.

2021. godine stečajni upravitelj je ponovo pokušao napraviti obračun prihoda i rashoda vezanih uz najam nekretnine stečajnog dužnika (kuće), te sklopiti ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika s Tinom Tomašićem, i opet je dobivao iste neodređene odgovore od istog. Stečajni upravitelj je istog Tina Tomašića ponovo tražio dostavu računa koji su plaćeni za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka kao i obračun prihoda od najma nekretnine stečajnog dužnika, kuće, te do dana ovog izvješća isto nije u cijelosti zaprimio.

Tino Tomašić je elektroničkom poštom obavijestio stečajnog upravitelja 9. ožujka 2021. godine da još nije spreman sklopiti ugovor o najmu nekretnine stečajnog dužnika, te da prikuplja račune plaćene za nekretninu stečajnog dužnika, i da će napraviti obračun prihoda i rashoda - Dokaz: Ispis elektroničke pošte upućene stečajnom upravitelju od dana 09. ožujka 2011. g. u prilogu. Isti dostavlja stečajnom upravitelju elektroničkom poštom dana 13. ožujka 2021. godine preslike uplata za turističko iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika - Dokaz: Preslika uplata za iznajmljivanje nekretnine u prilogu.

Također isti dostavlja elektroničkom poštom 13. ožujka 2021. godine preslike rukom pisanih obračuna prihoda i rashoda od turističkog iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika – Dokaz: Preslika obračuna prihoda i rashoda od turističkog iznajmljivanje nekretnine stečajnog dužnika u prilogu, za 2019. g. i 2020. g.

U tim obračunima Tino Tomašić navodi za 2019. godinu: Prihodi: 61.550,53 kn, Rashodi: priprema za sezonu, radovi u i oko kuće, materijal, ruke itd. cca. 12.000,00 kn, Režije: Struja, voda, TV, Internet smeće 17.000,00 kn, Čišćenje kuće prije, tokom i nakon sezone sa materijalom 12.000,00 kn, Plin servis i kupnja plina 7.000,00 kn, Ostali tekući troškovi i sitni popravci, klima, TV, rolete cca. 5.000,00 kn., Plaćanje ostatka fasade, dio sredstava za fasadu mu je poslao bivši većinski udjeličar i jedini stečajni vjerovnik Hubert Fernand Y. Portugal, dio je platio on od iznajmljivanja i iz osobnih sredstava. Navodi da je za sezonu 2019. godinu ostalo oko 6.000,00 kn te da je na račun stečajnog dužnika Stečajna masa iza Fernand d.o.o. spreman platiti 3.000,00 kn.

U obračunu za 2020. godinu navodi: Prihodi: 8.000,00 kn, Rashodi: Režije oko 10.000,00 kn, Čišćenje kuće prije, tokom i nakon sezone 7.000,00 kn te da je sezona završila u minusu. Također navodi da je kuća velika i iziskuje dosta održavanja koje košta te da sezona nije zadovoljila ni približno da bi mogao biti bar na pozitivnoj nuli, a kamoli da nešto ostane.

Iako je stečajni upravitelj redovito obavještavao o svim radnjama poduzetim u upravljanju nekretninom stečajnog dužnika i svim pokušajima iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika zastupnike po punomoći jedinog stečajnog vjerovnika i bivšeg većinskog udjeličara, stečajni upravitelj napominje da su često bila razdoblja kada zakonski zastupnici po punomoći, odvjetnice Danijeli Badurini iz Dubrovnika i odvjetnici Martini Mišković Aguilar iz Zagreba nisu mogli mjesecima stupiti u kontakt s jedinim stečajnim vjerovnikom i bivšim većinskim udjeličarem, te bi se na upit o sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine stečajnog dužnika s istim odgovor istog čekao mjesecima.

Pozvan je niži isplatni red prijaviti svoje tražbine i održano je ispitno ročište 5. prosinca 2018. godine obzirom da jedini stečajni vjerovnik u postupku ima namjeru sklopiti kupoprodajni ugovor i kupiti nekretninu stečajnog dužnika, a kako bi bilo sigurno da će se svi

vjerovnici namiriti i svi troškovi stečajnog postupka namiriti iz kupoprodajne cijene. Stečajni upravitelj nije zaprimio niti jednu prijavu tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova.

Stečajni upravitelj je upućen Zaključkom trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba Dubrovnik Posl. br. 18 St-621/2018 od 23. listopada 2018. godine utvrditi postoje li u poslovnim knjigama dužnika evidentirani vjerovnici sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice, te ukoliko ima takvih vjerovnika se pozvao stečajni upravitelj utvrditi i ispitati tražbine i utvrditi o kojem isplatnom redu se radi. Stečajni upravitelj u dostupnoj poslovnoj dokumentaciji dužnika nije pronašao postojanje vjerovnika sa stalnim boravištem, domicilom ili sjedištem u drugoj državi članici Europske zajednice.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine koja je odlučila da stečajni upravitelj neposrednom pogodbom proda kupcu Hubert Fernand Y., Portugal, Monte Estoril, 362 r/c 2765/455 Av. da Venezuela koji je i jedini stečajni vjerovnik nekretninu stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je pokušao više puta preko punomoćnika istog Hubert Fernand Y. dogovoriti s istim sklapanje kupoprodajnog ugovora, te bi od Hubert Fernand Y. ili punomoćnika istog dobivao odgovore kako mu je potrebno još vremena za sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Martina Mišković Aguilar, odvjetnica iz Zagreba, punomoćnica istog Hubert Fernand Y. je obavijestila stečajnog upravitelja da isti i dalje ne daje određeni odgovor o datumu kada bi sklopio ugovor o kupoprodaji, već izjavljuje da mu je potrebno još vremena kako bi sklopio kupoprodajni ugovor.

Obzirom na navedeno, stečajni upravitelj nije mogao prodati nekretninu stečajnog dužnika sukladno odluci skupštine vjerovnika od 5. prosinca 2018. godine, te je stečajni upravitelj predložio sazivanje skupštine vjerovnika.

Skupština vjerovnika je dana 05. ožujka 2021. godine donijela sljedeće odluke:

- ovlašćuje se steč. upravitelj prodati nekretninu steč. dužnika upisanu u zemljišne knjige i to u zk uložak broj 3076 kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Blato k.č. br. 4155/83 k.o. Smokvica, površine čestice 513 m², oznake čestice, kuća i dvorište Brna, u naravi kuća i dvorište, neposrednom pogodbom nakon prikupljanja pisanih ponuda s time da je početna cijena ona procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine s time da će se početna cijena smanjivati za 10 % ukoliko se ne ostvari kupoprodaja u roku od 3 mjeseca i nadalje.
- ovlašćuje se stečajni upravitelj oglasiti prodaju navedene nekretnine na mrežnim stranicama FINE-e, na web stranici www.njuskalo.hr i na drugi prikladan način.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će oglasiti prodaju nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda na mrežnim stranicama FINA-e i na web stranici www.njuskalo.hr, s time da je početna cijena ona procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena u elaboratu o procjeni nekretnine s time da će se početna cijena smanjivati za 10 % ukoliko se ne ostvari kupoprodaja u roku od 3 mjeseca i nadalje.

Stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika i predlaže dnevni red:

1. Donošenje odluke o upravljanju stečajnom masom (nekretninom) do prodaje nekretnine

2. Donošenje odluke o prihvatanju obračuna prihoda i rashoda od iznajmljivanja nekretnine stečajnog dužnika

Mjesto i datum:

U Zagrebu, 13. ožujka 2021. g.

Stečajni upravitelj

Renato Sabljic