

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 8 St-8/14-12

Dužnik: Arting radio d.o.o. u stečaju, OIB: 31798373732, Zagrebačka 12a, Rovinj

I.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15.04.2019.g. do 30.07.2019.g.

1.Sukladno odluci Skupštine vjerovnika sklopljen je s društvom MEDIA FI d.o.o. Rovinj, Karmelo 4 OIB: 06285889438, Ugovor o zakupu poslovnog prostora u stambeno poslovnoj zgradi pop.br. 3526 i 3478 u ulici Zagrebačka 12a, Rovinj, upisana kod Općinskog suda u Rovinju, u z.k.ul. 6034, k.č.br. 4018/Z k.o. Rovinj, udio 460/5000. , koji je javnobilježnički solemniziran dana 01.07.2015.g.

Temeljem navedenog Ugovora dana 01.08.2015.g. predan je zakupcu navedeni prostor na korištenje.

Ugovoreni iznos zakupnine je 3.500,00 kuna, uvećano za PDV, s time da sve troškove koji proizlaze iz uporabe predmeta zakupa snosi zakupac.

2. Obavljena je pred Općinski sudom u Puli prodaja nekretnine stečajnog dužnika u ovršnom postupku Ovr-2995/11 i to:

-10 etaža koja predstavlja 1/13 dijela k.č.br. 1056/1, k.č.br. 1056/2, k.č.br. 1748/ZGR, k.č.br.1749/ZGR, k.č.br.1750/1ZGR, k.č.br.1750/2ZGR, k.č.br.1750/3ZGR., k.č.br.1756/ZGR., k.č.br. 1756/4ZGR, k.č.br. 1756/5ZGR., zk.ul. 18453, poduložak 10, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na I katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika, predsoblja i balkona, ukupne površine 68,12 m2.

Stan se nalazi u centru Pule, Istarska ulica 8, na I katu, u zgradi katnosti prizemlje i dva kata.

Navedena nekretnina prodana je na drugoj javnoj dražbi održanoj na Općinskom sudu u Puli dana 19.02.2015.g. jedinom ponuđaču gospodinu Ronald Šuran za iznos od 312.500,00 kuna , koji je I uplatio navedeni iznos na IBAN Općinskog suda u Puli. Rješenje o dosudi od 19.02.2015.g. , poslovni broj Ovr-2995/11., a dana 26.05.2015.g., ista je i predana kupcu.

Dana 11.09.2015.g.Općinski sud u Puli donio je rješenje o namirenju iz kupovnine ostvarene prodajom gore navede nekretnine, posl.broj: Ovr-5023/15.

Prema navedenom Rješenju uplaćena kupovina od 312.500,00 kuna isplaćena je u cijelosti ovrhovoditelju KERMAŠ ULAGANJA d.o.o. Pula, čime se prema obrazloženju namiruje dio ovršnog troška ovrhovoditelja u iznosu od 312.500,00 kuna na dan 19.02.2015.g.

Predmetnim Rješenjem riješeno je i da preostalo potraživanje ovrhovoditelja ostaje nenamireno, te da je time postupak o navedenom predmetu dovršen.

Protiv Rješenje o namirenju od 11.09.2015.g. u zakonom propisanom roku dostavljena je od strane ovršenika Arting radia d.o.o. u stečaju zastupanog putem odvjetnika ŽALBA Županijskom sudu u Puli, kojom se predlaže da drugostupanjski sud ukine pobijeno rješenje, oglasi se nenadležnim i ustupi predmet nadležnom Trgovačkom sudu ili podredno da preinači pobijeno rješenje na način da se iz iznosa kupovine namiri samo trošak sudskih pristojbi i vještačenja, te ostatak prenese – uplati na račun nadležnog Trgovačkog suda.

Dan 28.01.2016.g. zaprimljeno je Rješenje Županijskom sudu u Puli od 18.01.2016.g. kojim je u cijelosti odbijena žalba ovršenika kao neosnovana i potvrđeno Rješenje Općinskog suda u Puli., Na navedeno rješenje u propisanom roku podnijeta je revizija postupka, koja do izrade ovog izvješća nije dovršena.

3. Za ostale nekretnine stečajnog dužnika do izrade ovog izvješća nije započela prodaja u ovršnom postupku, te su dostavljene već 4 požurnice nadležnim Općinskim sudovima u Rovinju i Bujama, ali bezuspješno.

Stoga je predsjedniku suda u Puli i Pazinu u travnju 2019.g. poslan zahtjev za suđenjem u razumnom roku.

3.1. Dana 27.05.2019.g. zaprimljeno je rješenje predsjednika Općinskog suda u Puli, broj: Su-Gzp1-7/2019, kojim se utvrđuje da je zahtjev stečajnog upravitelja za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku, za nekretninu - stambeno poslovna zgrada pop.br.3526 i 3478 u ulici Zagrebačka 12a bez zemljišta, upisana kod Općinskog suda u Rovinju, u z.k.ul. 6034, k.č.br. 4018/Z, k.o. Rovinj, udio 460/5000 (u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade), vlasništvo 1/1, osnovan. U predmetnom rješenju određen je rok od 1 godine u kojem roku, sudac Aleksandra Gržinić-Matika koja je zadužena za rad u predmetu Ovr-3348/15 (ranije Ovr-564/12) predmet mora riješiti. Ako sudac u navedenom roku ne riješi predmet dužan je u roku od 15 dana od isteka određenog roka o razlozima dostaviti pisano izvješće predsjedniku suda.

3.2. Dana 17.04.2019.g. Općinski sud u Pazinu zaprimio je zahtjev stečajnog upravitelja za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku, za nekretninu - Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima u poslovnoj zgradi u Umagu, upisanoj kod Općinskog suda u Bujama, sagrađenoj na k.č.br. 2330, z.k.ul. 3382, k.o. Umag, ali do izrade ovog izvješća nije zaprimljena povratna informacija ili rješenje.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona:

Imovina stečajnog dužnika

1. Cijelokupnu imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine

2. Od ukupnih nekretnina unovčena je nekretnina navedena pod točkom I.2. i to:

-10 etaža koja predstavlja 1/13 dijela k.č.br. 1056/1, k.č.br. 1056/2, k.č.br. 1748/ZGR, k.č.br.1749/ZGR, k.č.br.1750/1ZGR, k.č.br.1750/2ZGR, k.č.br.1750/3ZGR., k.č.br.1756/ZGR., k.č.br. 1756/4ZGR, k.č.br. 1756/5ZGR., zk.ul. 18453, poduložak 10, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na I katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika, predsoblja i balkona, ukupne površine 68,12 m2., na drugoj javnoj dražbi za iznos od 312.500,00 kuna, a kupovina je u cijelosti isplaćena ovrhovoditelju.

3. do izrade ovog izvješća nisu unovčene preostale nekretnine I to:

3.1.) stambeno poslovna zgrada pop.br.3526 i 3478 u ulici Zagrebačka 12a bez zemljišta, upisana kod Općinskog suda u Rovinju, u z.k.ul. 6034, k.č.br. 4018/Z, k.o. Rovinj, udio 460/5000 (u naravi poslovni prostor u prizemlju zgrade), vlasništvo 1/1.

Na navedenoj nekretnini upisano je pravo zaloge u korist:

-Hypo Alpe Adria bank d.d.Zagreb, Podružnica Rovinj na iznos od 235.000 EUR-a temeljem OU-27/07 (zaprimiteljeno 26.01.2007.g.) i sporedna hipoteka na iznos od 88.000.- EUR.- temeljem OU-47/07 (zaprimiteljeno 06.02.2007.g.). Navedena tražbina -Hypo Alpe Adria bank d.d.Zagreb, Podružnica Rovinj temeljem Ugovora o ustupu potraživanja prenijeta je ustupljena društvu H-ABDUCO d.o.o. Zagreb.

-Kermas Ulaganja d.o.o. Rovinj, na iznos od 14.112.439,70 kn temeljem OV-8823/10 (zaprimiteljeno 12.10.2010.g.).

-Rubini d.o.o.Rovinj , temeljem Ovr-546/12-2 (zaprimiteljeno 06.11.2012.g.).

-Media Mix d.o.o. Zagreb, temeljem Ovr-198/13-2 (zaprimiteljeno 20.08.2013.g.).Pravni sljednik Media Mix d.o.o. Zagreb temeljem Ugovora o pripajanju je Multimedijški centar grupa d.o.o. Zagreb.

3.2.) Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima u poslovnoj zgradi u Umagu, upisanoj kod Općinskog suda u Bujama, sagrađenoj na k.č.br. 2330, z.k.ul. 3382, k.o. Umag i to:

-Poduložak 191 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu- predprostor označen brojkom 1, površine 24,70 m²

-Poduložak 192 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -hodnik označen brojkom 2 površine 12,00m²

-Poduložak 193 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -sala označena brojkom 3 površine 53,58 m²

-Poduložak 194 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -kancelarija je označena brojkom 4 površine 14,35 m²

-Poduložak 195 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -kancelarija je označena brojkom 5 površine 18,20 m²

-Poduložak 196 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -kancelarija je označena brojkom 6 površine 14,50 m²

-Poduložak 197 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -čajna kuhinja označena brojkom 7 površine 4,90 m²

-Poduložak 198 14.“N“n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koja se sastoji od: a2 na II katu: -sanitarije označene brojkom 8 površine 4,90 m²

Na navedenim nekretninama upisano je pravo zalogu u korist:

-Kermas Ulaganja d.o.o. Rovinj, na iznos od 14.112.439,70 kn temeljem III Anexa ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama Temeljem Ovr-1025/11 (zaprimljeno 21.11.2011.g.)

4. Radi brisanja založnih prava KERMAS ULAGANJA d.o.o. Pula na nekretninama stečajnog dužnika i drugo, u raspravnim rješenjem spojenim ovosudnim predmetima pod **poslovnim brojem 2P-37/2015, i P-145/17, donesena je 19.01.2018.g. PRESUDA Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj: 2P-37/2015-223** kojom je:

-poništen III. Anex Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 7. listopada 2010., sklopljen između Kermas ulaganja d.o.o. te Arting radio d.o.o. i Mirka Cetinskog,

- naloženo je zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Puli-Pola brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Arting radio d.o.o. i to:

- u podulošku 3964, z.k.ul. 342 k.o. Pula (knjiga položenih ugovora).

Napominjem da je navedena nekretnina prodana a kupovna u cijelosti isplaćena ovrhovoditelju Kermas ulaganja d.o.o..

-naloženo je zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda Puli-Pola, Stalne službe u Rovinju-Rovigno brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Arting radio d.o.o. i to:

- na k.č.br.4018/Z, z.k.ul. 6034 k.o. Rovinj.

-naloženo je zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Bujama-Buie brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Arting radio d.o.o. i to:

- u podulošku 191, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 192, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 193, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 194, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 195, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag:

- u podulošku 196, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 197, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag,

- u podulošku 198, z.k.ul. 3382, k.č.br. 2330, k.o. Umag.

Navedenom presudom naloženo je i :

- zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda Puli-Pola, Stalne službe u Rovinju- Rovigno brisanje založnog prava u korist Kermas ulaganja d.o.o. na nekretninama u vlasništvu Mirka Cetinskog i to:

- na k.č.br.999/Z, z.k.ul. 7592 k.o. Rovinj.

kao i

- Financijskoj agenciji, Služba upisa, Upisničko mjesto Pula, brisanje založnog prava na poslovnom udjelu Mirka Cetinskog u trgovačkom društvu Arting radio d.o.o. u korist Kermas ulaganja d.o.o.

Navedenom presudom nadalje je presuđeno da:

-je Kermas ulaganja d.o.o. dužan vratiti Arting radiu d.o.o. u stečaju bjanko zadužnice koje su ovjerene kod javnog bilježnika Mirne Pliško iz Pule, pod posl.br. OV-8824/10 na iznos od 1.000.000,00 kn i posl.br. OV-8825/10 na iznos od 1.000.000,00 kn, te običnu zadužnicu posl.br. OV-8829/10 na iznos od 14.112.439,70 kn, u roku od osam dana.

-Kermas ulaganja d.o.o. je dužan vratiti Mirku Cetinskom bjanko zadužnice koje su ovjerene kod javnog bilježnika Mirne Pliško iz Pule, pod posl.br. OV-8826/10 na iznos od 1.000.000,00

kn i posl.br. OV-8827/10 na iznos od 1.000.000,00 kn, te običnu zadužnicu posl.br. OV-8828/10 na iznos od 14.112.439,70 kn, u roku od osam dana.

Navedenom Presudom Odbijen je tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

"Poništava se Ugovor o zajmu od 1.9.2008. sklopljen između tuženika Kermas ulaganja d.o.o. i prvotuzitelja Arting d.o.o .

Poništava se Anex ugovora o zajmu od 27.7.2009. sklopljen između tuženika Kermas ulaganja d.o.o. i prvotuzitelja Arting d.o.o .

Poništava se Anex ugovora o zajmu i aneksu ugovora o zajmu od 24.12.2009. sklopljen između tuženika Kermas ulaganja d.o.o. i prvotuzitelja Arting d.o.o."

Nadalje navedenom Presudom je utvrđeno da su bez učinka odredba čl. 5. Ugovora o ortakluku s elementima zajma od 1.7.2008., u kojoj je navedeno da se Arting radio Rovinj d.o.o. obvezuje izvršiti prijenos poslovnih udjela Glasa Istre d.o.o. na Kermas ulaganja d.o.o. čim se ispune uvjeti za upis u knjigu poslovnih udjela, te odredba čl. 2. Sporazuma o realizaciji ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji i ortakluku radi stjecanja udjela u Glasu Istre d.o.o. od 15.11.2009., u kojoj ugovorne strane suglasno utvrđuju da će prijenos poslovnih udjela Glasa Istre d.o.o. na Kermas ulaganja d.o.o. sukladno odredbama Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji i Ugovora o ortakluku s elementima zajma iz čl. 1. tog Sporazuma biti realiziran čim se ispune uvjeti za upis u knjigu poslovnih udjela

Navedenom Presudom Odbijen je tužbeni zahtjev za utvrđenje da je bez učinka Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji od 7.11.2007., Ugovor o ortakluku s elementima zajma od 1.7.2008. (osim u dijelu prihvaćenom u izreki presude) i Sporazum o realizaciji ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji i ortakluku radi stjecanja udjela u Glasu Istre d.o.o. od 15.11.2009. (osim u dijelu prihvaćenom u izreki presude).

Navedenom presudom naloženo je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Na navedenu Presudu uložena je žalba Kermas ulaganja d.o.o. , te je uložena i žalba od strane Arting radia d.o.o. u stečaju. Navedene žalbe su na rješavanju pred Visokim Trgovačkim sudom Republike Hrvatske i do izrade ovog izvješća nije dobiveno rješenje.

5. Vjerovnici stečajne mase (, odvjetničke usluge, sudske pristojbe po parnici 2P-37/2015, oglašavanja prodaje nekretnine , FINA, komunalna naknada Grad Umag, komunalna naknada Grad Pula, naknada za uređenje voda Umag , osiguranje stečajnog upravitelja , poštarina , izrada pečata).

5.1. Temeljem etažnog vlasništva s neodređenim omjerima u poslovnoj zgradi u Umagu, upisanoj kod Općinskog suda u Bujama, sagrađenoj na k.č.br. 2330, z.k.ul. 3382, k.o. Umag, na adresi Obala J.B.Tita 3, stečajni dužnik ima i obveze u iznosu od 28.930,52 kn, a koje se

odnose na troškove sanacije krova na predmetnoj nekretnini, te obveze po osnovu računa za vanrednu pričuvu, te obvezu po računima za redovnu pričuvu koja se obračunava od 01.11.2017. godine u iznosu od 2,70 kn/m² mjesečno, odnosno mjesečni iznos računa za pričuvu je 396,71 kuna.

U nastavku daje se obrazloženje nastalih obveza:

Od zajedničkog uslužnog obrta „ORDINO GARDEN“ , Umag, kojemu je povjereno Upravljanje predmetnom zgradom temeljem Ugovora o upravljanju stambeno –poslovnom zgradom broj 158/2017 od 20.10.2017.g. sklopljenog između upravitelja uslužnog obrta „ORDINO GARDEN“ i predstavnika suvlasnika zgrade gospodina Jovice Krtinića zaprimljena je obavijest da je 01.11.2017.g. sklopljen Međuvlasnički ugovor za upravljanje i održavanje zgrade na adresi Obala J.B.Tita 3 te da je isti potpisan od strane suvlasnika čiji je udio u vlasništvu veći od 50%, te time je Međuvlasnički ugovor postao valjan i obvezujući za sve suvlasnike lijeve diletacije zgrade.

Nadalje kao suvlasnik zgrade stečajni dužnik je obaviješten da je zbog lošeg stanja zajedničkih dijelova zgrade u prvom redu jako lošeg stanje krova i fasade, o čemu je dana 23.10.2017.g. sačinjen i nalaz i mišljenje ovlaštenog stručnog vještaka Lenka Matejčića, dipl.ing.građ. iz Umaga, kojim je opisano stanje krova, izrađen troškovnik radova.

Za izvođenje potrebnih radova na sanaciji krova dostavljena je i ponuda izabranog izvođača – ASKO Gradnja j.d.o.o. Umag , a koja iznosi 291.512,50 kuna sa pdv-om.

Za navedenu sanaciju zgrade do izrade ovog izvješća nije zaprimljen niti jedan račun.

6. Obveze stečajnog dužnika

1.Dana 27.05.2014.g. održano je prvo ispitno ročište , te dana 27.10.2014.g. posebno ispitno ročište na kojima su ispitane prijavljene tražbine koje su unesene u tablicu prijavljenih tražbina i to od rednog broja 1 do rednog broja 19.

Na ispitnom ročištu I posebnom ispitnom ročištu od ukupnog iznosa prijavljenih tražbina u iznosu od 31.630.887,49 kuna osporen je iznos od 26.930.671,39 kuna, a priznate su tražbine u visini od 4.700.216,10kune ,od čega kao tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 7.871,46 kuna, a kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 4.692.344,64 kune.

Osporene tražbine odnose se na prijave tražbina:

-Stečajnog vjerovnika Mirko Cetinski, Rovinj, 43.Istarske Divizije 23, čija je prijavljena tražbina u iznosu od 5.463.839,75 kuna osporena u cijelosti . Isti je upućen u parnicu, ali je odustao je od prava na vođenje parnice i

-Stečajnog vjerovnika Kermas Ulaganja d.o.o. Pula,Dobrilina 9, čija je prijavljena tražbina u cijelosti osporena u iznosu od 21.466.831,64 kune. Stečajni sudac uputio je stečajnog upravitelja na parnicu, radi dokazivanja osnovanosti svoga osporavanja, te je u zakonskom

roku pokrenuta parnica protiv tuženika Kermas Ulaganja d.o.o. Pula, pod poslovnim brojem P-882/2015 (ranije P-1425/14) koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu.

Dana 13.04.2016.g. održano je pripremno ročište na kojem je određen prekid predmetnog postupka do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-1535/2015 ranije P-4128/11 I posl. Broj P-37/15 (ranije P-2840/2011).

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastaviti će se s vođenjem parnice s KERMAŠ ULAGANJA d.o.o., te poduzeti radnje radi prodaje nekretnina, navedenih pod 3.1. i 3.2..

Rijeka, 30.07.2019.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević