

## **Obrazac 20.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa **14 St 1026/2016**

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

**KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće 5, OIB:40498301834**

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 28.01.23. do 08.03.2023.god**

Na Skupštini vjerovnika održanoj dana 15. veljače 2023 godine u 9 h, donijeta je odluka:

1. Nekretnina upisana u zk.ul. 5617 k.o. SUŠAK-NOVA (ranije u zk.ul. 2791, 67, 5072 k.o. Trsat-Sušak prodavati će se kao jedna cjelina, odnosno prodavati će se cijela zgrada u jednoj prodaji, a ne zasebno svaki od tri stana iz te zgrade u pojedinoj prodaji.

O ostalim točkama dnevnog reda rasprava je odgođena te je nova Skupština vjerovnika zakazana je za dan 15.ožujka 2023 godine u 9 h, sa dnevnim redom:

2. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane zk.ul. 5617 k.o. SUŠAK-NOVA (ranije u zk.ul. 2791, 67, 5072 k.o. Trsat-Sušak)
3. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/1
4. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u katastarska općina Viškovo zk.ul 1508, k.č.1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža:
5. Donošenje zaključka o prodaji nekretnine upisane u Katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/2 pašnjak Petričanec 239 m2.
6. Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostora društvu K.N. GRAD d.o.o.
7. Davanje ovlaštenja stečajnoj upraviteljici radi preuzimanja posjeda poslovnih prostora u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. koji su dotad bili u zakupu društva K.N. GRAD d.o.o.;

Stečajna upraviteljica je po nalogu Skupštine pismenim putem kontaktima suvlasnike zgrade VTC u Viškovu te ih obavijestila o predstojećim prodajama i problemima kod prodaje te zatražila njihovo mišljenje i prijedloge (dopis u prilogu izvještaja).

Do dana pisanja ovog izvještaja nije bilo odgovora niti jednog suvlasnika, kao ni interesa.

Stečajna upraviteljica je imala sastanak sa gđin Zoranom Gnjidićem kao predstavnikom suvlasnika KN Grad i Kn Poslovodstvo koji su pokrenuli tužbe prema Kvarnerskim nekretninama doo u stečaju i prema Addiko Banci i H-abducu doo. Gđin Gnjidić je suglasan da je najbolje mirno rješavanje svih sporova te je započeo pregovore s H-abdukom za mirno rješenje spora. Pregovori još traju i postoji mogućnost da će se do Skupštine društva iznaći rješenje, da li putem nagodbe ili Stečajnog plana nagodbe što predlaže gđin Gnjidić.

Stečajni upravitelj dao je izraditi elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika na Viškovu zk.ul 1508 k.č. poslovna zgrada, dvorište i garaža, te zk.ul.1508 k.č. 1469/2 pašnjak

Petričanec ovlaštenom sudskom vještku Vedrani Vrtodušić Mihelčić iz kojeg proizlazi da je vrijednost nekretnine sveukupno 509.257,42 eur/3.837.000 kn, pojedinačno kako slijedi:

-G1 prizemlje garaža	136.704,49 eur/1.030.000 kn
-G2 1 kat garaža	„ „
-G3 2 kat garaža	68.219,52 eur/514.000 kn
-kontrolna soba 17m2	22.562,88 eur/170.000 kn
-terasa suteran	124.095,83 eur/935.119,35 kn
-pašnjak Petričanec	20.970,20 eur/158.000 kn

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine dužnika na Trsatu izradio je Ivan Lulić ovlašteni sudski vještak te je sveukupno nekretnina procijenjena na 587.087 eur/ 4.420.000 kn  
Elaborati su priloženi u sudski spis.

Stečajna upraviteljica zaprimila je podnesak- žalbu suvlasnika nekretnine na Viškovo za prodaju nekretnina u stečaju. Stoga je zatražila i mišljenje Odvjetnika Marka Zagorca o mogućnostima prodaje nekretnine u stečaju iz kojeg proizlazi da nema pravnih zapreka za prodaju nekretnine u stečaju. ( pravno mišljenje priloženo u sudski spis.

- Poslovni prostor u vlasništvu dužnika parking –garaže u VTC Viškovo dani su u zakup K.N. Grad d.o.o. Viškovo, upravitelju VTC centra Viškovo.

Iznos najma je 331,81 eur/ 2.500,00 kn sa PDV -om, ugovor o najmu s ovršnom klauzulom ovjeren je kod javnog bilježnika.

Trenutno su sve rate najma plaćene sa danom 07.03.2023 i nema dugovanja.

#### **Postupci u tijeku gdje je dužnik tuženik:**

1.Trговаčki sud Rijeka Posl. Br P-650/2022

Tužitelji: Kn Agencija doo, KN Posloводство doo,

Tuženici: Addiko Bank dd , Kvarnerske nekretnine doo u stečaju, H-abduko doo,

#### **Postupci u tijeku gdje je dužnik Ovršenik:**

Stečajni upravitelj podneskom na Općinskom sudu Rijeka preuzima postupke i traži nastavak postupaka ovrhe i to kako slijedi :

1. Ovršitelj: ADDIKO BANK D.D. ZAGREB

Ovršenik: KVARNERSKE NEKRETNINE D.O.O U STEČAJU

Ovr br -4971/2013, Ovr br 4798/2013, Ovr br 4821/2013

Prekid postupka u odnosu na ovršenika Kvarnerske nekretnine doo u stečaju jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj preuzima postupke.

Općinski sud Rijeka proglašava se nenadležnim te prebacuje predmete na Trговаčki sud Rijeka.

2. Ovršitelj: MIRTA MORAL iz Rijeke Drage Šćitara 13

Ovršenik: KVARNERSKE NEKRETNINE D.O.O U STEČAJU

Ovr br 2289/2013, prije Ovr br 2603/2011 Ovr 799/2022

Stečajni upravitelj dana 13.listopada 2022 zaprimio je Odluku o nenadležnosti Općinskog suda u Rijeci i o ustupu u predmetu Ovrhe 799/2022 Mirta Moral i Kvarnerske nekretnine

3. Ovršitelj: CROATIA OSIGURANJE DD

Ovršenik: KVARNERSKE NEKRETNINE D.O.O U STEČAJU

Ovr br 4020/12 od 29.06.12.

4. Ovršitelj: REPUBLIKA HRVATSKA POREZNA UPRAVA

Ovršenik: KVARNERSKE NEKRETNINE D.O.O U STEČAJU

Ovr br 3977/10 od 22.11.10. godine. Zasnivanje založnog prava na nekretnini.

Općinski sud Rijekaproglašava se nenadležnim te postupke prebacuje na Trgovački sud Rijeka.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Sastoji se od imovine dužnika na dvije lokacije, Trsat- Rijeka te Viškovo.

### I) Katastarska općina Viškovo ZK 1508, k.č.1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža.

1. Suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo E-11, **garaža br.G. 001** koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine **400,40m<sup>2</sup>** što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta,

2. Suvlasnički dio 17/6030 etažno vlasništvo E-24, poslovni **prostor** S1.017, koji se nalazi u **suterenu 1**, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine **17,10 m<sup>2</sup>** što iznosi 17/6030 idealna djela objekta.

3. Suvlasnički dio 357/6030 etažno vlasništvo E-25, poslovni prostor br S1.020 koji se nalazi u **suterenu 1**, a sastoji se od jedne prostorije ukupne **površine 356,60m<sup>2</sup>**, što iznosi 357/6030 idealna djela objekta.

4. Suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo E-26, **garaža br G.002** koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine **400,40m<sup>2</sup>** što iznosi 400/6030 idealna djela objekta.

5. Suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo E-43, **garaža br G.003** koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine **400,40 m<sup>2</sup>** što iznosi 400/6030 idealna djela objekta.

6. Katastarska općina Viškovo, zk.ul.1955 kč. br 1469/2 pašnjak, 239 m<sup>2</sup>

### II) Katastarska općina Trsat-Sušak zk. ul. 5617 k.o. SUŠAK-NOVA k.č. br 2215

(ranije u zk.ul. 2791, 67, 5072 k.o. Trsat-Sušak)

1. Suvlasnički dio 27/100 etažno vlasništvo E-1, stan br 1 u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, tri sobe, kupaonica, wc-a, hodnika, lođa, predsoblje, ukupne površine 146,73m<sup>2</sup>.

2. Suvlasnički dio 26/100 etažno vlasništvo, E-2, stan br 2 na prvom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, tri sobe, kupaonice, hodnik, wc-a, lođa, ukupne površine 141,67 m<sup>2</sup>.

3. Suvlasnički dio 47/100 etažno vlasništvo E-3, stan br 3, dvoetažni na drugom katu i vokom potkrovlju, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, četiri sobe, kupaonice, spremišta, dva hodnika i lođe na drugom katu ukupne površine 132,21m<sup>2</sup>, te četiri sobe, garderoba, tri kupaonice, ostava i hodnik u visokom potkrovlju ukupne površine 122,92m<sup>2</sup>, sveukupna površina 255,13m<sup>2</sup>.

Pojašnjenje: ( novi brojevi čestica na lokacijia Trsat)

Na području Trsata, Rijeka provedena je nova izmjera te spajanje čestica u jedinstvenu česticu k.č 2215 zk ul 5617 u koju je pripojena i imovina dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka:

- k.č.br.2422/2, u naravi put površine 31 m2,
- k.č.br. 2422/3 u naravi put površine 5 m2 i
- k.č.br. 2427/2 u naravi nova cesta površine 7 m2,
- zk.ul.br. 5072 k.o. TRSAT-SUŠAK, zk.č.br. 2086/2 k.o. DVORIŠTE 16 m2,

Sve navedene čestice sada čine saastavni dio jedinstvene novoformirane kč.br.2215 zk ul 5617 k.o. Sušak.

Imovina se sastoji i od stanja na žiro račun stečajne mase IBAN HR3341240031125001382

Stanje na računu 20.049,54 eur na dan 07.03.2023. godine

**Razlučna prava :** ostvarivati će se kroz stečajni postupak.

**Izlučna prava:** Suvlasnički dio: 23/6030 etažno vlasništvo E-64 Poslovni prostor br. K.022, koji se nalazi na prvom katu, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 23,10 m2, što iznosi 23/6030 idealna dijela objekta ( za navedeni poslovni prostor prijavljeno je izlučno pravo). Senka Radojčić.

Dana 18.lipnja 2019. stečajni upravitelj izdaje tabularnu izjavu, međutim gđa Radojčić se ne uspijeva upisati kao vlasnik, tek po okončanju stečajnog postupka moći će upisati svoje vlasništvo)

### **III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Brinuti se za očuvanje imovine stečajnog dužnika, pratiti postupke u kojima je dužnik ovršitelj, redovno izvještavati skupštinu vjerovnika. Brinuti o redovnoj predaji izvještaja, prikupljanju imovine stečajnog dužnika, pratiti ovršne postupke u tijeku, te sve druge radnje potrebne za očuvanje imovine stečajnog dužnika.

U Rijeci, 07. ožujka 2023.godine

Prilog:

-Dopis suvlasnivima zgrade

Stečajna upraviteljica  
Mirjana Gašparović

