

## Obrazac 20.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Poslovni broj: 4 St-444/2018

VENEZIA NEKRETNINE d. o. o. u stečaju  
Novigrad, Mandrač 26  
OIB: 10405288612

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević  
Pula, Kaštanjer 64

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA

#### O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

---

##### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.08.2019. DO 31.10.2019.**

Skupština vjerovnika (izvještajno ročište) održana je dana 31. srpnja 2019.g.

Na Skupštini vjerovnika donijete su slijedeće **odluke**:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i predračun troškova stečajnog postupka.
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti.
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da ovlasti sudskog vještaka odgovarajuće struke da izvrši procjenu tržišne vrijednosti pokretnina te pristupi unovčenju pokretnina neposrednom pogodbom.
4. Nekretnina dužnika prodati će se putem FINE elektroničkom javnom dražbom. Predlaže se da se vrijednost nekretnine utvrdi prema elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine izrađene od strane COLLIERS INTERNACIONAL HRVATSKA, odnosno po sudskom vještaku Bernardu Mahečiću.
5. Ovlašćuje se stečajnog upravitelja da bez odgode otkaže sve ugovore o zakupu sklopljene između dužnika i zakupnika LUA NEKRETNINE d.o.o. te da nekretninu dužnika oslobodi od osoba i stvari.
6. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju angažira odvjetnika po svom izboru za zastupanje dužnika u sudskim postupcima.

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj je u navedenom razdoblju poduzeo slijedeće radnje:

1. Ovlastio stalnog sudskog procijenitelja Emila Špelića, dipl.ing. stroj. iz Pule da izvrši procjenu tržišne vrijednosti pokretnina.
2. Sklopio Ugovor o zastupanju stečajnog dužnika sa odvjetničkim društvom Babić, Brborović & Partneri j.t.d. iz Zagreba, Ulica Kralja Zvonimira 66.

3. Podneskom punomoćnika od dana 04.10.2019.g., stečajni dužnik je izjavio raskid ugovora o zakupu i otkaz dvaju ugovora o najmu sklopljenih između dužnika i zakupnika LUA NEKRETNINE d.o.o., te pozvao zakupnika na plaćanje dospjele zakupnine i predaju u posjed svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje LUA NEKRETNINE d.o.o. drže u posjedu, slobodne od osoba i stvari, kao i cjelokupnu dokumentaciju dužnika.

Pored navedenog stečajni upravitelj je obavio i niz drugih aktivnosti:

Zbog visokih računa vode i osnovane sumnje na propusnost vodovodnih cijevi izvršeno je ispitivanje vodovodne instalacije na zgradi u Novigradu, Rotonda 1. Tvrtka Rudan d.o.o. iz Pazina je dopisom od 22.08.2019.g. obavijestila stečajnog upravitelja da je prilikom ispitivanja utvrdila propuštanje i locirala kvar na vodovodnoj instalaciji, na terasi objekta gdje se nalaze 2 vodomjera u glavnom šahu u tzv. by-passu. Dana 17.07.2019.g. privremeno je zatvoren jedan vodomjer do sanacije istog, tako zgrada ima potrebnu vodu preko drugog vodomjera. U slučaju zatvaranja toga vodomjera zgrada ne bi imala vodu. Stečajni upravitelj je izjavio prigovore na račune za vodu koji Istarski vodovod Buzet dostavio stečajnom dužniku u razdoblju od dana otvaranja stečajnog postupka pa nadalje, obzirom da su isti previsoki i po mišljenju stečajnog upravitelja ne iskazuju realnu potrošnju vode na adresi Novigrad, Rotonda 1. Obavljen je uvid na licu mjesta i razgovor sa predstavnicima Istarskog vodovoda Buzet, Ispostava Buje, a sve radi umanjenja računa, odnosno usklađenja istih prema stvarnoj potrošnji vode. Stečajni upravitelj očekuje pisani odgovor od Istarskog vodovoda Buzet.

Zaprimljen je podnesak razlučnog vjerovnika DDM INVEST I AG, Schochenmulestrasse 4, 6340, Bar, Švicarska, OIB:41627324374, kojim obavještava stečajnog upravitelja o ustupanju potraživanja i založnog prava sa prijenosom instrumenata osiguranja po uspostavljenim tražbinama na **DDM INVEST III AG, OIB:42497989050, 6340, BAAR, Schochenmulestrasse 4, Švicarska**. Uknjižba, ustupanje založnog prava i prijenos instrumenata osiguranja na ustupljenim tražbinama na novog razlučnog vjerovnika provedena je u zemljišnim knjigama pod brojem Z-23772/2018.

Na prijedlog razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG zatražena je ponuda za fizičko-tehničku zaštitu objekta (hotel club i dvorište) na adresi Novigrad, Rotonda 1. Trgovačko društvo SIGURNOST d.o.o. dostavilo je stečajnom upravitelju ponudu za zaštitu objekta u iznosu od 56.585,20 kn. Ponuda je dostavljena razlučnom vjerovniku DDM INVEST III AG na očitovanje.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### Nekretnine

Dužnik je zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie u **zk.ul. broj 2402 k.o. Novigrad, k.č. 331** (hotel club i dvorište površine 2201 m<sup>2</sup>), etažno vlasništvo s određenim omjerima na slijedećim suvlasničkim (etažnim) dijelovima: **1, 2,3,4,5,6,7,9,12,13,14,15,16,17,24,25,26**.

Prema Izvještaju o procijenjenoj vrijednosti nekretnina od 30.07.2019.g. koji je sačinio COLLIERS INTERNACIONAL HRVATSKA, po sudskom vještaku Bernardu Mahečiću, tržišna vrijednost nekretnina (aparthotel i 16 stanova) iznosi 33.554.155 kn ili 4.540.000 EUR.

Na temelju pravomoćnog rješenja suda posl.br. 4-St-444/18-44 određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku. Ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina održati će se na Trgovačkom sudu u Pazinu dana 25.11.2019.g.

### **Stečajni upravitelj je preuzeo u posjed slijedeće nekretnine:**

- 1. Suvlasnički dio: 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), vlasništvo dužnika u 182597/187280 dijela nekretnine - posebne dijelove oznake: **PP1, PP2, PP3, PP4 u prizemlju zgrade i PP11 na trećem katu zgrade**
- 2. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), vlasništvo dužnika u cjelini
- 3. Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), vlasništvo dužnika u cjelini
- 4. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), vlasništvo dužnika u cjelini
- 5. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), vlasništvo dužnika u cjelini
- 6. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), vlasništvo dužnika u cjelini
- 7. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), vlasništvo dužnika u cjelini
- 9. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), vlasništvo dužnika u cjelini
- 15. Suvlasnički dio: 23/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), vlasništvo dužnika u cjelini
- 16. Suvlasnički dio: 16/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), vlasništvo dužnika u cjelini
- 17. Suvlasnički dio: 11/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), vlasništvo dužnika u cjelini
- 24. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), vlasništvo dužnika u cjelini
- 26. Suvlasnički dio: 75/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), vlasništvo dužnika u cjelini

Na nekretninama preuzetim u posjed izvršena je promjena brava (cilindara na bravama) te su izrađeni novi ključevi (3 ključa za svaku bravu).

### **Nekretnine u posjedu LUA NEKRETNINA d.o.o. (ugovor o zakupu/najmu)**

- 1. Suvlasnički dio: 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), vlasništvo dužnika u 182597/187280 dijela nekretnine - 19 apartmana u zakupu i ostali dijelovi etaže koje zakupnik koristi bez ugovora o zakupu oznake PP4, PP9 i PP10 u etažnom elaboratu.
- 12. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), vlasništvo dužnika u cjelini
- 25. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), vlasništvo dužnika u cjelini

Zakupnik LUA NEKRETNINE d.o.o. je dana 15.10.2019.g. uredno zaprimio podnesak stečajnog dužnika o raskidu ugovora o zakupu, odnosno otkazu dvaju ugovora o najmu, te je bio dužan u roku od 8 (osam) dana od dana primitka dopisa predati stečajnom upravitelju nekretnine koje drži u posjedu, slobodne od osoba i stvari.

Stečajni upravitelj izjavljuje da zakupnik nije postupio sukladno podnesku, niti je predao u posjed stečajnom upravitelju nekretnine koje drži u posjedu u zadanom roku, te će stečajni dužnik protiv istog pokrenuti sudski postupak radi raskida ugovora o zakupu/najmu. Stečajni upravitelj je zakupniku obračunao zakupninu za zakupljene nekretnine od dana otvaranja stečajnog postupka do 30.09.2019.g i dostavio račune za zakupninu u ukupnom iznosu od 351.900,66 kn. Računi za zakupninu nisu plaćeni, te će stečajni dužnik protiv zakupnika LUA NEKRETNINE d.o.o. pokrenuti ovršni postupak radi prisilne naplate novčane tražbine.

Podnesak punomoćnika stečajnog dužnika o raskidu ugovora o zakupu/najmu prilaže se u prilog ovog izvješća kao Prilog 1.

### **Nekretnine u posjedu treće osobe GALERUM j.d.o.o. (bez ugovora o zakupu/najmu)**

- 1. Suvlasnički dio: 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), restoran u prizemlju zgrade oznake **PP7** u etažnom elaboratu.
- 13. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), vlasništvo dužnika u cjelini
- 14. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), vlasništvo dužnika u cjelini

Redovitim obilaskom nekretnina, stečajni upravitelj je došao do saznanja da su popisane nekretnine u posjedu treće osobe trgovačkog društva GALERUM j.d.o.o. i to bez valjane pravne osnove, ugovora o zakupu/najma.

Prema saznanju stečajnog upravitelja GALERUM j.d.o.o. je u restoranu oznake PP7, koji se nalazi u prizemlju zgrade, obavljao ugostiteljske usluge, a u stanovima, etaže (E -13 i E-14) su prema navodima A. Pasulji spavali radnici.

Podneskom punomoćnika stečajnog dužnika od dana 25.10.2019.g., upućen je zahtjev GALERUM j.d.o.o. za predaju u posjed stečajnom upravitelju dijelova nekretnine upisane u zemljišnim knjigama u zk.ul. 2402 k.o. Novigrad, bez odgađanja, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana primitka zahtjeva. Zahtjev za predaju u posjed dijelova nekretnina prilaže se u prilogu ovog kao Prilog 2.

#### **Zabilježba na nekretninama u zk.ul. 2402 k.o. Novigrad Posl. Z-11510/2019**

Rješenjem Općinskog suda u Pazinu, Zemljišniknjižni odjel Buje-Buie Pos.br. Z-11510/2019 od 06. rujna 2019.g. na svim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika dopušten je upis na temelju tužbe i prijedloga za određivanje privremene mjere radi osiguranja novčane tražbine od 02.08.2019.g. Stečajni upravitelj nema nikakvih saznanja o tužbi i prijedlogu za određivanje privremene mjere navedene u navedenom rješenju, a koja je pokrenuta nakon otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom.

Rješenje Općinskog suda u Pazinu, Zemljišniknjižni odjel Buje-Buie Pos.br. Z-11510/2019 od 06. rujna 2019.g. prilaže se u prilogu ovog kao Prilog 3.

#### **Pokretnine**

SPIN ING j.d.o.o. iz Pule, stalni sudski procijenitelj Emil Špelić, dipl.ing.stroj. procijenio je 03.09.2019.g. vrijednost pokretnina, kako slijedi:

Red. broj	Naziv pokretnina (namještaj i oprema)	Količ.	Jedinična sadašnja procijenjena vrijednost (HRK)	Ukupna sadašnja procijenjena vrijednost (HRK)
1	Stol kameni - veliki	1	1.190,00	<b>1.190,00</b>
2	Stol kameni - mali	1	790,00	<b>790,00</b>
3	Stol - umjetni mozaik	1	430,00	<b>430,00</b>
4	Stolice - materijal/pleteno	5	230,00	<b>1.150,00</b>
5	Stolice mozaik 1	2	130,00	<b>260,00</b>
6	Stolice mozaik 2	2	130,00	<b>260,00</b>
7	Knjižni ormar	1	600,00	<b>600,00</b>
8	Ormarić mali	1	20,00	<b>20,00</b>
9	Ukrasni ormarić za server	1	170,00	<b>170,00</b>
10	Vaza - manja	1	90,00	<b>90,00</b>
11	Vaza stakleni mozaik	1	10,00	<b>10,00</b>
12	Dvosjed	1	610,00	<b>610,00</b>
13	Tepih tamno smeđi	1	40,00	<b>40,00</b>
14	Klima SINCLAIR G/H = 4,1/3,5 kW	1	1.030,00	<b>1.030,00</b>
15	Slika	4	40,00	<b>160,00</b>
16	Svijećnjak čelični	1	110,00	<b>110,00</b>
17	Ogledalo	1	50,00	<b>50,00</b>
				<b>6.970,00</b>

Na temelju odluke Skupštine vjerovnika od 31.07.2019.g. o prodaji pokretnina neposrednom pogodbom, na stranicama sudačke mreže, stečajni upravitelj je 28.10.2019.g. objavio prvi oglas za prikupljanje pisanih ponuda za prodaju pokretnina prema procijenjenoj vrijednosti. U tijeku je prikupljanje pisanih ponuda za prodaju pokretnina. Krajnji rok za predaju ponuda je 15.11.2019.

#### **Pokretnine na kojima postoji izlučno pravo**

Dana 30.10.2019.g. upućen je zahtjev LUA NEKRETNINAMA d.o.o. za predaju u posjed pokretnina (namještaj i ostala oprema apartmana) koje se nalaze u zakupljenom apartmanu A05 (E-1), a koje su vlasništvo izlučnog vjerovnika SLOVENSKE HIŠE d.o.o. Radomlje, Cesta Radomeljske čete 23, Slovenija.

Zahtjev punomoćnika stečajnog dužnika za predaju u posjed pokretnina na kojima postoji izlučno pravo prilaže se u privitku ovog izvješća kao Prilog 4.

#### **TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE OD DANA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA 27.03.2019. DO 31.10.2019.**

REDNI BROJ	TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	UTVRĐENO/PL. DO 27.03.2020.	REALIZIRANO DO 31.10.2019.	REALIZIRANO I ISPLAĆENO	REALIZIRANO ZA ISPLATU
	<b>Troškovi stečajnog postupka</b>				
1.	Nagrada stečajnom upravitelju - bruto	500.000,00	0,00	0,00	0,00
2.	Troškovi stečajnog upravitelja (putni troškovi)- bruto	8.500,00	2.937,10	2.937,10	0,00
3.	Drugi troškovi stečajnog postupka određeni zakonom-zbrinjavanje arhivske građe dužnika s PDV-om	5.000,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Ukupno troškovi:</b>	<b>513.500,00</b>	<b>2.937,10</b>	<b>2.937,10</b>	<b>0,00</b>
	<b>Obveze stečajne mase</b>				
4.	Stvarni troškovi nekretnina-režijski troškovi (komunalna naknada, računi za vodu, struju, čuvanje, obilazak, razgledavanje i održavanje nekretnina) s PDV-om	180.000,00	107.147,13	11.669,75	95.477,38
5.	Ostali materijalni troškovi (izrada pečata, obavijest DZZS, poštarina, naknada za otvaranje računa i platni promet, uredski i potrošni materijal i sl.) s PDV-om	1.500,00	912,42	912,42	0,00
6.	Naknada za knjigovodstvene usluge s PDV-om	18.750,00	10.000,00	7.500,00	2.500,00
7.	Procjena vrijednosti pokretnina od ovlaštenog sudskog vještaka s PDV-om	2.000,00	1.350,00	1.350,00	0,00
8.	Osiguranje imovine od požara i drugih rizika	8.000,00	7.673,07	7.673,07	0,00
9.	Troškovi prodaje nekretnina putem FINA-e s PDV-om	12.500,00	0,00	0,00	0,00
10.	Troškovi odvjetnika s PDV-om	40.000,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Ukupno obveze stečajne mase:</b>	<b>262.750,00</b>	<b>127.082,62</b>	<b>29.105,24</b>	<b>97.977,38</b>
	<b>SVEUKUPNO</b>	<b>776.250,00</b>	<b>130.019,72</b>	<b>32.042,34</b>	<b>97.977,38</b>

#### **PROMET PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU OD 27.03.2019. DO 31.10.2019.**

I.	Saldo sredstava na računu na dan 27.03.2019	(sve u kn)	0,00
II.	Priliv sredstava		
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase		
	Ukupno A.		0,00
	B. Priliv ostvaren u stečaju		
	1. Uplata predujma predlagatelja-razlučnog vjerovnika		101.610,69
	2. Kamate		0,05
	Ukupno B.		101.610,74
	Ukupno priliv (A + B)		101.610,74

III.	Odliv sredstava	
	A. Troškovi stečajnog postupka	
	1. Troškovi stečajnom upravitelju – neto	1.798,00
	2. Doprinosi i porezi na troškove stečajnom upravitelju	1.139,10
	Ukupno A.	2.937,10
	Ostale obveze stečajne mase	
	1. Materijalni troškovi nekretnine (energija, voda, komunalna naknada i čuvanje, obilazak, razgledavanje, održavanje i sl.) s PDV-om	11.669,75
	2. Ostali materijalni troškovi (pečat, ured. i potr.mat. pošta, banka i sl.)	912,42
	3. Knjigovodstvene usluge	7.500,00
	5. Procjena i vještačenje pokretnina	1.350,00
	6. Osiguranje imovine	7.673,07
	7. Plaćeni PDV	61.610,69
	Ukupno B.	90.715,93
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	93.653,03
IV.	Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.10.2019	7.957,71

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

Stečajni upravitelj će poduzimati sve radnje u svezi očuvanja predmeta stečajne mase i nastaviti unovčavati imovinu dužnika sukladno odlukama Skupštine vjerovnika.

U Puli, 05.11.2019.g.

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević