

O.G.I. OPATIJA d.o.o. u stečaju
Posl. br. 14 St-533/2013

Na adresi stečajnog upravitelja
Zdravko Ružić
Čavle 43 (Vrh Čavje 9)
51219 Čavle

Rijeka, 06.07.2016. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

07-07-2016

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka 1 (17) priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima _____
Primio: _____

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-533/2013

Dužnik: O.G.I. OPATIJA d.o.o. u stečaju, OIB 48611792764, Pobri, Evićev put 11

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.04.2016. DO 30.06.2016. GODINE

Tijekom izvještajnog razdoblja (01.04.2016.-30.06.2016.) skupština vjerovnika koja se trebala održati 25.05.2016. godine, odgođena je za 14.07.2016. godine obzirom da vjerovnici na istu nisu pristupili.

U Narodnim novinama Republike Hrvatske broj 49 od 30.05.2016. godine javno je objavljeno da su zemljišne knjige za katastarsku općinu Buzet – Stari grad obnovljene u dijelu koji se odnosi na nekretnine stečajnog dužnika, ali postupak još nije okončan obzirom da traje postupak ispravljanja upisa.

Stečajni dužnik kao tužitelj ne vodi postupke pred sudovima i drugim tijelima.

Stečajni dužnik nema sklopljene ugovore o radu.

Odlukom skupštine vjerovnika stečajni dužnik nije nastavio poslovanje, te se neće izraditi stečajni plan.

Zaključenje stečajnog postupka sprječavaju postupci unovčenja stečajne mase - nekretnina.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Stečajna masa

Prema popisu i procjeni te prema usvojenom izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika stečajna masa dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka 13.03.2015. godine iznosi 4.826.384,34 kuna, a sastoji se od:

-nekretnine	4.726.063,24
Viškovo – građevinsko zemljište	311.892,74
Buzet – poljoprivredno zemljište	47.610,82
Buzet – stanovi i poslovni prostori	4.366.559,68
-pokretnine	30.164,00
-potraživanja	70.157,10

-Nekretnine

Najznačajniji dio imovine – stečajne mase predstavljaju nekretnine i iste su procijenjene na iznos od 4.726.063,24 kune.

Dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina upisanih

- a) u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka u
 - 1. z.k.ul. 4662, k.o. Viškovo, na k.č.br. 3733/7, pašnjak, površine 1169 m², u cjelosti
 - 2. z.k.ul. 4663, k.o. Viškovo, na k.č.br. 3733/1, put, površine 533 m², udio 12/84

Na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 4662 k.o. Viškovo upisano je pravo zaloge na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 20. siječnja 2011. u iznosu od 70.000 EUR u korist Rota Vedran, Trg Fontana 4/3, OIB 25806809193.

Na nekretninama upisanim u z.k.ul. 4662 i 4663 k.o. Viškovo upisano je pravo zaloge na temelju Aneksa br. 2 ugovora o kreditu broj 331-08/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 26.06.2012 godine u iznosu od 147.000 EUR u korist Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB 1403633877. Ugovorom o ustupu tražbine sklopljenim između Hypo Alpe Adria Bank d.d. i H-ABDUCO d.o.o. Zagreb od 23.4.2014. godine navedeno pravo zaloge prenijeto je na H-ABDUCO d.o.o. Zagreb.

Identifikaciju parcela u vlasništvu stečajnog dužnika izvršilo je društvo za geodetske poslove TRIANGL d.o.o. Rijeka nakon čega je izrađen Elaborat – Iskolčenje međnih točaka katastarskih čestica 3733/1 i 3733/7 u katastarskoj općini Viškovo, MB:324841.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost navedenih nekretnina upisanih u k.o. Viškovo vlasništvo stečajnog dužnika koja u naravi predstavljaju građevinsko zemljište i suvlasništvo na prilaznom putu iznosi 389.865,92 kuna. Temeljem navedene procjene cijena građevinskog zemljišta bez PDV iznosi 311.892,74 kune.

b) u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Buzet u

1. z.k.ul. 3079, k.o. Buzet, na k.č. 5482/1, livada, površine 1.316 m² i na k.č. 5595/1, livada, površine 550 m², u cjelosti

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost navedene nekretnine upisane u k.o. Buzet vlasništvo stečajnog dužnika koja u naravi predstavljaju poljoprivredno zemljište iznosi 47.610,82 kune.

2. z.k.ul. 702, k.o. Buzet – Stari grad (u osnivanju), k.č. 940/1, stambena zgrada i dvorište, površine 2237 m², dvorište površine 1844 m², stambena zgrada površine 393 m², etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi:

-poduložak 1, upisan kao 1. etaža 398/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 m² (stambena zgrada=393 m², dvorište = 1844 m²), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „A“ I CRVENOM BOJOM PRIZEMLJE - poslovni prostor nedefinirane namjene, ukupne obračunske površine 58,62 m², koji se sastoji od: 1. poslovnog prostora 51,60 m² 2. pomoćnog prostora + wc-a 7,02 m², u cjelini.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 341.010,00 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 272.808,00 kuna.

-poduložak 3, upisan kao 3. etaža 346/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 m² (stambena zgrada=393 m², dvorište = 1844 m²), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „C“ I PLAVOM BOJOM PRIZEMLJE - poslovni prostor nedefinirane namjene, ukupne obračunske površine 50,97 m², koji se sastoji od: 0. Natkrivenog prostora 4,97

mč (2,49 mč) 1. poslovnog prostora 41,56 mč 2. pomoćnog prostora + wc-a 6,92 mč, u cjelini.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 295.542,00 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 236.433,60 kuna.

-poduložak 4, upisan kao 4. etaža 379/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „D“ I ZELENOM BOJOM PRIZEMLJE - poslovni prostor nedefinirane namjene, ukupne obračunske površine 55,78 mč, koji se sastoji od: 1. poslovnog prostora 46,15 mč 2. pomoćnog prostora + wc-a 9,63 mč, u cjelini

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 325.854,00 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 260.683,20 kuna.

-poduložak 8, upisan kao 8. etaža 541/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „A“ I CRVENOM BOJOM 1. KAT - stan, ukupne obračunske površine 79,69 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 10,95 mč 2. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 29,82 mč 3. loggie 4,89 mč (3,67 mč) 4. kupaone 4,66 mč 5. sobe 11,70 mč 6. sobe 10,92 mč 7. wc-a 2,87 mč 8. ostave 5,10 mč, u cjelini.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 533.488,17 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 426.790,54 kuna.

-poduložak 9, upisan kao 9. etaža 494/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „B“ I ŽUTOM BOJOM 1. KAT - stan, ukupne obračunske površine 72,71 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 10,27 mč 2. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 26,11 mč 3. loggie 4,81 mč (3,61 mč) 4. sobe 11,68 mč 5. sobe 12,09 mč 6. kupaone 4,14 mč 7. ostave (pripadak stanu) 4,81 mč, u cjelini

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 498.393,53 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 398.714,82 kune.

-poduložak 11, upisan kao 11. etaža 612/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „D“ I ZELENOM BOJOM 1. KAT - stan, ukupne obračunske površine 90,06 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 11,93 mč 2. wc-a 2,87 mč 3. sobe 11,01 mč 4. kupaone 4,66 mč 5. sobe 12,44 mč 6. sobe 8,06 mč 7. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 30,93 mč 8. loggie 4,89 mč (3,67 mč) 9. ostave (pripadak stanu) 4,49 mč, u cjelini Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 562.571,72 kune. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 450.057,38 kuna.

-poduložak 12, upisan kao 12. etaža 541/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „E“ I CRVENOM BOJOM 2. KAT - stan, ukupne obračunske površine 79,69 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 10,95 mč 2. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 29,82 mč 3. loggie 4,89 mč (3,67 mč) 4. kupaone 4,66 mč 5. sobe 11,70 mč 6. sobe 10,92 mč 7. wc-a 2,87 mč 8. ostave 5,10 mč, u cjelini. Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 547.886,49 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 438.309,19 kuna.

-poduložak 14, upisan kao 14. etaža 325/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „G“ I PLAVOM BOJOM 2. KAT - stan, ukupne obračunske površine 47,84 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 4,72 mč 2. kupaone 4,14 mč 3. sobe 11,51 mč 4. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 19,17 mč 5. loggie 4,97 (3,73 mč) 6. ostave (pripadak stanu) 4,57 mč, u cjelini. Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 345.180,15 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 276.144,12 kuna.

-poduložak 16, upisan kao 16. etaža 541/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „I“ I CRVENOM

BOJOM 3. KAT - stan, ukupne obračunske površine 79,69 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 10,95 mč 2. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 29,82 mč 3. loggie 4,89 mč (3,67 mč) 4. kupaone 4,66 mč 5. sobe 11,70 mč 6. sobe 10,92 mč 7. wc-a 2,87 mč 8. ostave 5,10 mč, u cjelini.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 550.046,22 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 440.036,98 kuna.

-poduložak 18, upisan kao 18. etaža 325/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „K“ I PLAVOM BOJOM 3. KAT - stan, ukupne obračunske površine 47,84 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 4,72 mč 2. kupaone 4,14 mč 3. sobe 11,51 mč 4. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 19,17 mč 5. loggie 4,97 (3,73 mč) 6. ostave (pripadak stanu) 4,57 mč, u cjelini.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 345.180,15 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 276.144,12 kuna.

-poduložak 19, upisan kao 19. etaža 612/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „L“ I ZELENOM BOJOM 3. KAT - stan, ukupne obračunske površine 90,06 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 11,93 mč 2. wc-a 2,87 mč 3. sobe 11,01 mč 4. kupaone 4,66 mč 5. sobe 12,44 mč 6. sobe 8,06 mč 7. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 30,93 mč 8. loggie 4,89 mč (3,67 mč) 9. ostave (pripadak stanu) 4,49 mč, u cjelini.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 574.848,08 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 459.878,46 kuna.

-poduložak 20, upisan kao 20 etaža 541/10000 s kojom je povezano pravo vlasništva na 541/10000 dijela kat.čest.broj 940/1 stambena zgrada i dvorište sa 2237 mč (stambena zgrada=393 mč, dvorište = 1844 mč), upisane u zk.ul.broj 702 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet – Stari grad, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 2011-10 od travnja 2011. godine OZNAČEN SLOVOM „M“ I CRVENOM BOJOM 4. KAT - stan, ukupne obračunske površine 79,69 mč, koji se sastoji od: 1. predsoblja 10,95 mč 2. kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka 29,82 mč 3. loggie 4,89 mč (3,67 mč) 4. kupaone 4,66 mč 5. sobe 11,70 mč 6. sobe 10,92 mč 7. wc-a 2,87 mč 8. ostave 5,10 mč, u cjelini.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Jasminka Lilić iz Rijeke procijenila je da tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 538.199,07 kuna. Temeljem navedene procjene vrijednost nekretnine bez PDV iznosi 430.559,26 kuna.

Na ovim nekretninama upisano je pravo zaloge u iznosu od 1.000.000 EUR u korist Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6, OIB 14036333877, a radi osiguranja potraživanja po osnovu Ugovora o kreditu broj 331-51005252 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenom 23.09.2009. godine i solemiziranog od strane javnog bilježnika Nataše Šuran iz Opatije pod brojem OV-6550/09 i temeljem Raspravnog zapisnika Rz 1/96-točka 2101. Ugovorom o ustupu tražbine sklopljenim između Hypo Alpe Adria Bank d.d. i H-ABDUCO d.o.o. Zagreb od 23.4.2014. godine navedeno pravo zaloge prenijeto je na H-ABDUCO d.o.o. Zagreb.

U zemljišnim knjigama upisano je i pravo zaloge u korist Petrokov d.o.o. Zagreb, koje je izdalo brisovno očitovanje.

-Pokretnine

Stečajni dužnik vlasnik je opreme i vozila na kojima je Republika Hrvatska, Ministarstvo financija – Porezna uprava stekla založno pravo. Navedena oprema i vozila procijenjena su po stalnom sudskom vještaku za strojarstvo Ivici Ševerdiji iz Rijeke na iznos od 37.705,00 kuna. Vrijednost ovih pokretnina bez PDV iznosi 30.164,00 kuna.

-Potraživanja

Stečajni dužnik ima i potraživanje prema Erste & Steiermarkische S-Leasing d.o.o. temeljem plaćene jamčevine po Ugovoru o operativnom leasingu u iznosu od 70.157,10 kuna.

II.2. Unovčenje stečajne mase

a) Nekretnine stečajnog dužnika odnose se na građevinsko zemljište na Viškovu, poljoprivredno zemljište u Buzetu, te stanove i poslovne prostore u Buzetu.

-Viškovo - građevinsko zemljište

Stečajni dužnik vlasnik je građevinskog zemljišta u Viškovu čija vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 311.892,74 kune. U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zaloge u korist Vedrana Rote iz Buzeta i H-ABDUCO d.o.o. Zagreb.

Nakon što je 10.07.2015. godine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci pod brojem Z-574/15 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka u stečajni spis dostavljen je 16.07.2015. godine prijedlog za prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku.

Razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. dostavio je 24.08.2015. godine stečajnom upravitelju dopis u kojem se očituje na vrijednosti ove nekretnine utvrđene na Izvještajnom ročištu, te je dostavio novu procjenu u iznosu od 93.385,50 EUR i predložio da se u stečajnom postupku ove nekretnine počnu prodavati po navedenoj cijeni.

Dana 30.10.2015. godine donesena su Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 14 St-533/2013-55 i 14 St-533/2013-56 kojima se određuje prodaja ovih nekretnina u stečajnom postupku, utvrđuje kako će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost, način i uvjeti prodaje nekretnine, te upis prodaje u Očevidnik nekretnina FINA-e i zemljišne knjige.

Ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine (građevinskog zemljišta na Viškovu) trebalo je biti održano 11.12.2015. godine, ali je odgođeno s obzirom da razlučnom vjerovniku Vedranu Rota dostava nije bila uredna.

Dana 25.01.2016. godine održano je ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine (građevinskog zemljišta na Viškovu) na kojem je punomoćnik razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. priložio u spis procjenu vrijednosti nekretnina u iznosu od 93.385,50 EUR.

Po primitku zaključka o prodaji oglasit će se prodaja.

-Buzet – poljoprivredno zemljište

Stečajni dužnik vlasnik je poljoprivrednog zemljišta u Buzetu čija je vrijednost na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 47.610,82 kune. Na Izvještajnom ročištu održanom 13.05.2015. godine dana je suglasnost stečajnom upravitelju da ovu nekretninu pokuša prodati javnim oglašavanjem s početnom prodajnom cijenom u visini vrijednosti procijenjene po sudskom vještaku Jasminki Lilić, na način da prvi pokušaj prodaje bude u lipnju, a drugi u rujnu 2015. godine.

Nakon što je Općinski sud u Puli zemljišno knjižni odjel Buzet dana 20.08.2015. godine pod brojem Z-352/15 upisao na ovoj nekretnini zabilježbu otvaranja stečajnog

postupka na mrežnoj stranici Sudačke mreže oglašena je 10.09.2015., godine prodaja navedenog zemljišta. Na navedeni oglas kao ni na oglase od 02.10.2015. i 19.10.2015. godine koji su objavljeni na mrežnim stranicama Sudačke mreže i HGK nije zaprimljena niti jedna ponuda. Na skupštini vjerovnika održanoj 12.11.2015. godine donesena je odluka o novim početnim prodajnim cijenama, te je prodaja navedene nekretnine oglašena na mrežnim stranicama Sudačke mreže i HGK dana 20.11.2015., 04.12.2015., 29.12.2015. 26.01.2016., 29.02.2016. godine. Nije zaprimljena niti jedna ponuda.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika posljednja početna prodajna cijena iznosila je 25.302,34 kune.

Daljnja prodaja ovih nekretnina nastaviti će se nakon odluke skupštine vjerovnika o novim početnim prodajnim cijenama.

-Buzet – stanovi i poslovni prostori

Stečajni dužnik je vlasnik 9 stanova i 3 poslovna prostora u Buzetu.

Prema Izvzatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Buzetu, Zemljišno-knjižni odjel Buzet broj K.I. 691/15 od 10.04.2015. godine koji je odložen u stečajni spis 21.04.2015. godine ove nekretnine upisane su u z.k.ul. 702, k.o. Buzet – Stari grad (u osnivanju), k.č. 940/1 stambena zgrada i dvorište, površine 2237m², dvorište površine 1.844m², stambena zgrada površine 393m², etažno vlasništvo s određenim omjerima i podulošcima 1, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20.

Na temelju navedenog izvotka Trgovački sud u Rijeci je donio Zaključak i naložio upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, koji do pisanja ovog Izvješća nije proveden.

Odvjetnica Ana Sokal sastavila je Izvješće o stanju predmeta na dan 31.10.2015. godine. Iz Izvješća proizlazi da zemljišne knjige za k.o. Buzet – Stari grad nisu na snazi i da se u pogledu istih vodi postupak obnove i osnivanja, odnosno da navedena zemljišna knjiga nije važeća, iz čega proizlazi da će i Zaključak Trgovačkog suda u Rijeci o upisu zabilježbe otvaranja stečajnog postupka biti odbačen.

U razgovoru odvjetnice s predsjednicom Općinskog suda u Puli, obaviješteni smo da će se postupak obnove vršiti parcijalno, te da je u tom smislu područje ove katastarske općine podijeljeno na 4 dijela, a da se cjelokupan postupak obnove planira dovršiti do proljeća 2017. godine i da će područje na kojem su nekretnine stečajnog dužnika uzeti u prioritet rješavanja.

Odvjetnica u Izvješću naglašava kako dok se postupak obnove i osnivanja ne okonča, odnosno dok Predsjednik suda ne donese odluku o otvaranju nove knjige, nije moguće pravno raspolaganje s nekretninama, tj. stvarnim i drugim pravima koja se upisuju u zemljišne knjige, obuhvaćenima postupkom obnove.

Dana 25.01.2016. godine održana je rasprava povodom obnove zemljišne knjige o čemu je sastavljen Zapisnik Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Buzet pod poslovnim brojem Z-967/15-282.

Rješenje po Zapisniku provedeno je u zemljišnim knjigama, ali još nije proveden ispravni postupak.

U Narodnim novinama 49 od 30.05.2016. godine javno je objavljeno da su zemljišne knjige za katastarsku općinu Buzet – Stari grad obnovljene u dijelu koji se odnosi na nekretnine stečajnog dužnika, ali postupak još nije okončan s obzirom da traje postupak ispravljanja upisa (ispravni postupak) (Prilog 1).

Obzirom na iznijeto nije dan prijedlog da se započne s unovčenjem predmetnih stanova i poslovnih prostora čija je vrijednost na izvještajnom ročištu utvrđena u ukupnom iznosu od 4.366.559,68 kuna.

Pravo odvojenog namirenja na navedenim nekretninama istaknuo je vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. koji je 24.08.2015. godine dostavio dopis u kojem se očituje na utvrđenu vrijednosti ovih nekretnina na Izvještajnom ročištu i dostavlja novu procjenu nekretnina u iznosu od 830.669,01 EUR i predlaže da se u stečajnom postupku ove nekretnine počnu prodavati po navedenoj cijeni.

U zemljišnim knjigama upisano je i pravo zalogu u korist Petrokov d.o.o. Zagreb, koje je izdalo brisovno očitovanje, temeljem kojeg je stečajni dužnik zatražio upis brisanja založnog prava. Rješenjem Općinskog suda u Puli poslovni broj Z-503/15 od 26.08.2015. godine odbijen je prijedlog za upis brisanja založnog prava i naloženo je prosljeđivanje isprava priloženih uz prijedlog u spis obnove s obzirom da zemljišna knjiga za k.o. Buzet – Stari Grad nije na snazi i glede iste se vodi postupak obnove i osnivanja. U obnovljenim zemljišnim knjigama brisano je pravo zalogu u korist Petrokov d.o.o. Zagreb.

b) Stečajni dužnik vlasnik je pokretnina (dva vozila, te opreme i alata) čija je procijenjena vrijednost na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 30.164,00 kuna (bez PDV). Na navedenim pokretninama Republika Hrvatska, Ministarstvo financija – Porezna uprava upisala je prvo zalogu.

Dopisom od 27.05.2014. godine klasa 423-05/15-01/41, urbroj 513-07-28-01/15-13 Porezna uprava Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika dala je suglasnost za prodaju pokretne imovine u stečajnom postupku.

Prvi oglas o prodaji objavljen je u srpnju 2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže (<http://www.sudacka-mreza.hr>). Na navedeni poziv nije stigla niti jedna ponuda.

Drugi oglas o prodaji objavljen je u kolovozu 2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Na objavljeni oglas javila se samo jedna pravna osoba koja je za dostavno vozilo Citroen Berlingo 2.0 HDI, godina proizvodnje 2003, tvornički broj VF7GJRHYK93081886 procijenjen na 15.200,00 kuna ponudila iznos od 16.000,00 kuna koji je uplaćen 09.09.2015. godine.

Treći oglas o prodaji objavljen je 10.09.2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Na objavljeni oglas javila se samo jedna pravna osoba koja je za vozilo VW transporter 2,5 TDI, godina proizvodnje 1999, tvornički broj WV1ZZZ70ZYH049908 procijenjen na 10.165,00 kuna ponudila iznos od 11.000,00 kuna koji je uplaćen 07.10.2015. godine.

Četvrti oglas o prodaji opreme i alata objavljen je u 05.10.2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Na navedeni poziv nije stigla niti jedna ponuda, te je Poreznoj upravi Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika upućen prijedlog za sniženje prodajne cijene za 25% koji je prihvaćen 16.10.2015. godine.

Nakon dobivene suglasnosti Porezne uprave za smanjenje prodajnih cijena za 25% peti oglas o prodaji objavljen je 19. listopada 2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Na objavljeni oglas javila se samo jedna fizička osoba koja je za limeni kontejner procijenjen na 375,00 kuna ponudila i uplatila iznos od 385,00 kuna.

Šesti oglas o prodaji objavljen je u 20.11.2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Po drugi put se prodavalo 16 komada opreme i alata po procijenjenoj vrijednosti od 8.880,00 kuna (u cijenu uključen PDV). Na navedeni poziv nije stigla niti jedna ponuda.

Nakon dobivene suglasnosti Porezne uprave za smanjenje prodajnih cijena za daljnjih 25% sedmi oglas o prodaji objavljen je 07.12.2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Na navedeni poziv nije stigla niti jedna ponuda.

Osmi oglas o prodaji objavljen je 29.12.2015. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Po drugi put se prodavalo 16 komada opreme i alata po procijenjenoj

vrijednosti od 5.920,00 kuna (u cijenu uključen PDV). Na navedeni poziv nije stigla niti jedna ponuda.

S obzirom da za navedenu imovinu stečajnog dužnika nije bilo interesa po 50% procijenjene vrijednosti od 5.920,00 kuna razlučni vjerovnik je 29.01.2016. godine dao suglasnost na prodaju po 25% procijenjene vrijednosti.

Nakon dobivene suglasnosti Porezne uprave za smanjenje prodajnih cijena za daljnjih 25% deveti oglas o prodaji objavljen je 29.01.2016. godine na mrežnoj stranici Sudačke mreže. Na objavljeni oglas javilo se četiri ponuđača koji su dali ponude za svih 16 preostalih komada opreme i alata oglašanih na ukupno 2.960,00 kuna pri čemu je postignuta ukupna prodajna cijena od 4.295,00 kune.

Time su unovčene cjelokupne pokretnine za ukupno 31.680,00 kuna (25.344,00 kune bez PDV), od čega je razlučnom vjerovniku isplaćeno 19.827,06 kune po osnovu prijavljene tražbine i 6.336,00 kuna po osnovu obračunatog PDV. Iz ostatka od 5.516,94 kune podmirene su ostale obveze stečajne mase vezane za unovčenje pokretnina.

c) Stečajni dužnik je tijekom stečajnog postupka unovčio potraživanje prema Erste & Steiermarkische S – Leasing d.o.o. temeljem plaćene jamčevine po Ugovoru o operativnom leasingu u iznosu od 70.157,10 kuna.

Ukupna unovčena stečajna masa od otvaranja stečajnog postupka 13.03.2015. godine do 31.03.2016. godine iznosi 101.837,10 kuna. Rekapitulacija procijenjene i unovčene stečajne mase prilaže se ovom Izvješću (Prilog 2).

II.3. Tražbine vjerovnika

Dana 13.05.2015. godine održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano 16 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 9.268.204,55 kuna od kojeg iznosa su utvrđene tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od 198.242,47 kuna i II. višeg isplatnog reda u iznosu od 9.043.049,38 kuna. Tražbina Republike Hrvatske u iznosu od 26.912,70 kuna je odbačena s obzirom da je priznata u prijavama tražbina radnika.

U roku od tri mjeseca od ispitnog ročišta primljene su 4 prijave tražbina u ukupnom iznosu od 360.849,43 kuna. Iste su ispitane na posebnom ispitnom ročištu koje je održano 12.11.2015. godine, te su utvrđene kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Dana 03.11.2015. godine primljena je prijava tražbine Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. koja je poslana poštom 02.11.2015. godine. Ista je dostavljena sudu i predloženo je da se navedena prijava tražbine odbaci budući je riječ o tražbini prijavljenoj nakon roka od tri mjeseca nakon prvog ispitnog ročišta. Rješenjem od 09.11.2015. godine je navedena tražbina odbačena.

Razlučni vjerovnici H-ABDUCO d.o.o. Zagreb i Republika Hrvatska dostavili su Obavijest o razlučnom pravu na imovini stečajnog dužnika. Isti su prijavili svoje tražbine i kao vjerovnici prvog i drugog isplatnog reda u iznosu od 8.826.549,98 kuna.

II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 13.03.2015. godine do 30.06.2016. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 101.837,10 kuna i to naplaćena su potraživanja od dužnikovih dužnika u iznosu od 70.157,10 kuna, te pokretnine u iznosu od 31.680,00 kuna (uključen PDV).

Ostvaren je i prihod, te priliv sredstava od zakupa vozila s uključenim PDV-om, te kamata, sveukupno u iznosu od 1.471,90 kuna.

Ukupni priliv sredstava iznosi 103.309,00 kuna. Rekapitulacija procijenjene i unovčene stečajne mase te prihodi tekućeg poslovanja do 30.06.2016. godine sastavni su dio ovog Izvješća (Prilog 2).

Iz unovčenih sredstava podmirene su djelomično obveze stečajne mase i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 83.481,94 kune, te obveze prema razlučnom vjerovniku Poreznoj upravi u iznosu od 19.827,06 kuna. Ukupni odljev novčanih sredstava iznosio je 103.309,00 kuna.

Napominje se kako do 30.06.2016. godine nepodmireni troškovi stečajnog postupka iznose 39.815,00 kuna, a nepodmirene ostale obveze stečajne mase iznose 23.278,05 kuna, odnosno ukupne nepodmirene obveze iznose 63.093,05 kuna.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase od 13.03.2015. do 30.06.2016. godine sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 3).

Na dan 30.06.2016. godine na transakcijskom računu dužnika nema novčanih sredstava i stečajni dužnik do unovčenja nekretnina ne očekuje nove prilive sredstava.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU

Stečajni postupak nad O.G.I. Opatija d.o.o. traje preko 15 mjeseci.

U narednom razdoblju od srpnja do rujna 2016 godine stečajni upravitelj namjerava poduzeti sljedeće radnje

-nastaviti unovčenje nekretnina sukladno odlukama skupštine, te zaključcima stečajnog suca

Stečajni upravitelj

Zdravko Ružić

O. G. I. OPA TIJA

d.o.o.

u stečaju

POBRI