

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE namijenjeno Skupštini vjerovnika zakazanoj 5.02.20.**

Trgovački sud u Rijeci
Posl.broj spisa 07 St-1252/16

STEČAJNA MASA IZA TERI CROTEK RI d.o.o. OIB: 31769343909, Corrado
Ilijassich 21/2 Rijeka

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 20.08.2019. do 30.01.2020.godine

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren je dana 18.02.2013. godine, Rješenjem Posl.broj 7 St-248/12-11.

Zbog nedostatnosti stečajne mase sukladno članku 204 Stečajnog zakona, dana 11.03.2014. godine, obustavljen je i zaključen je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. Temelj Ugovora o kupoprodaji nekretnine, zaključenog između Tekol Teri d.o.o. i stečajnog dužnika 20.08.2012. godine, dužnik stekao je vlasništvo nad nekretninom u Puli, Japodska 80. Nakon brisanja tereta na nekretnini, založnih prava Hrvatske poštanske banke d.d. i Hrvatske banke za obnovu i razvoj, a odnosili su se na poslovne transakcije prodavatelja nekretnine, izvršena je procjena nekretnine od strane sudskog vještaka građevinske struke.

Nekretnina se redovito obilazila, osigurana je od uobičajenih rizika. Sporazumom od 23.05.2016. nekretnine je dana u zakup Tekol Teri d.o.o., Podmurvice 2 iz Rijeke. U zamjenu za plaćanje zakupnine zakupnik vodi brigu o stanju objekta, održava ga i čuva.

Grad Pula je radi rekonstrukcije Valturske ulice u Puli, tražio dopisom od 25.10.2018. suglasnost stečajnog dužnika. Temeljem pravomoćne Lokacijske dozvole Klasa:UP/1350-05/12-01/74 od 25.02.2013. godine, izrađen je 17.11.2017. godine Parcelacijski elaborat (Potvrda DGU Područnog ureda za katastar Pula o tehničkoj ispravnosti Klasa 932-06/17-02/2153 od 25.05.2018.) kojim je predviđena parcelacija nekretnine k.č.br.1852/10-kolektivna stambena zgrada i dvorište k.o. Pula, površine 1348 m², u vlasništvu stečajnog dužnika. Parcelacijom je predviđeno formiranje nove čestice k.č.1852/16 k.o. Pula, površine 28 m², koja bi ušla u sastav navedene rekonstrukcije. Nakon provedene parcelacije, nova površina k.č. 1852/10 je 1321 m², uz naknadu stečajnom dužniku od kn 26.400,00, temeljem Procjembenih elaborata, sudskih vještaka, Dragoslava Babića koji je zemljište procijenio na kn 10.000,00 i Sanje Posavec, koja je nasade procijenila na kn 16.400,00. U slučaju neprihvatanja sporazumnog rješenja predviđen je postupak potpunog izvlaštenja kod Ureda državne uprave u Istarskoj županiji. Predmetna rekonstrukcija predviđena je važećim prostornim planovima Grada Pule i ponuđena naknada temeljena je na procjenama sudskih vještaka. Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 12.12.2018. s Gradom Pula. Nadoknađena je procijenjena vrijednost od kn 943 po m² zemljišta.

Pored spomenute nekretnine, stečajni dužnik bio vlasnik je opreme i postrojenja, knjigovodstvene vrijednosti kn 1.575.379,00, koja je predmet ovrhe Porezne uprave, slijedom dospelih, a neizvršenih obveza prije otvaranja stečajnog postupka.

Na natječaj za prodaju mosnih dizalica objavljen 28.04.2016. po cijeni od kn 50.000,00 , po kojoj je izvršena prodaja i predaja u vlasništvo kupcu. Razlučni vjerovnik Porezna uprava, djelomično se namirio iz kupovnine.

II. Stanje stečajne mase

Stalni sudski vještak u građevinarstvu, Lilić Jasminka dipl.ing.građ., po nalogu stečajnog upravitelja izradila je Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, dana 2.12.2015. godine. Procijenjena vrijednost nekretnine je kn 8.156.610,00 (eura 1.070.000,00). Dana 23.01.2018., na održanoj sjednici Skupštine vjerovnika donosena je odluka o načinu i uvjetima prodaje nekretnine, pod 1/ početna prodajna cijena bila je kn 5.505.711,75 i pod 2/ kn 4.955.140,58. Prodaja, koja se odredbama skupštine vjerovnika obavlja putem javnog bilježnika, nije ostvarena. Dana 12.02.2019. godine, nakon održane skupštine vjerovnika, odlučeno je daljnje snižavanje za 10%, pa je zadnja početna prodajna cijena iznosila kn 4.050.000,00. Zadnji natječaj objavljen na oglasnim stranicama Fine, Hgk, i sudačke mreže, te obavijest u Glasu Istre istekao je 30.07.2019. godine. Prodaja nije ostvarena iako postoji interes na tržištu.

U međuvremenu Tekol –teri d.o.o koji je u prostoru, Japodska 80, dao je izjavu (u privitku) kojom ne polaže prava na stvari i opremu koja se nalazi u hotelu, pa se nekretnina prodaje s opremom i stvarima.

Dana 29.09.2019. stečajna upraviteljica obišla je objekt. Kako, zbog prestanka rada Uljanika d.d. nema radnika, naime Tekol Teri d.o.o., ne koristi prostor sukladno Sporazumu, dočekao ju je čuvar g. Ante Margić. Objekt se uredno održava i u nepromijenjenom je stanju. U prizemlju bočnog dijela, skupna kupaonica, otpala je žbuka u ugaonom dijelu stropa.

Na Skupštini vjerovnika, održanoj 1.10.2019. donesena je odluka o sniženju početne prodajne cijene na kn 3.847.500,00. Oglas o prodaji objavljen je na internetskim stranicama uz objavu obavijesti u Glasu Istre. Natječaj je bio otvoren do 18.11.2019. i nije bilo zainteresiranih. Slijedi iduća objava, po istoj početnoj prodajnoj cijeni, sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 1.10.2019.godine. Kako javni bilježnik još nije pripremio dokumentaciju o proteklom natječaju, kojom potvrđuje činjenice neuspješne objave, ista će se dostaviti naknadno.

Sa danom 1.11.2019. raskinut je Sporazum između stečajnog dužnika i Tekol Teri d.o.o. iz Rijeke. Kao posljedica raskida, nastao je problem čuvanja objekta.

Trenutno, objekt čuva g. Margić, s kojim se pokušava sklopiti ugovor koji bi zadovoljio obje strane. Radi se o području grada Pule, u kojem bi do devastacije objekta i provale u isti, došlo brzo nakon što bi se objekt prestao svakodnevno obilaziti. Obveze dužnika nakon dva održana ispitna ročišta ukupno iznose prema jedinom vjerovniku RH MF kojeg zastupa RH Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci:

I isplatni red kn 7.183.181,04

II viši isplatni red kn 21.210.729,51

Rijeka, 29.01.2020.

Stečajni upravitelj
Blaženka Prpić