

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Pazinu**

Poslovni broj spisa: **St-215/2022**

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

Stečajna masa iza A.L.A. d.o.o. u stečaju, OIB 68706893168

iz Rijeke, Agatićeva 6

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD

11. srpanj 2023. – 19. rujna 2023.

- U skladu s prošlim izvješćem, Porezna uprava se dopisom od 23.02.2023. izjasnila da je:
 - prosječna cijena za zemljište unutar granica građevinskog područja, površine od 0,00 m² -1.000,00 m² za 08/2022, k.o. Oprtalj iznosi= 377,93 kn/m² odnosno 50,16 EUR/ m²
 - prosječna cijena za stambeni objekt(kuća), starosti iznad 15 godina za 08/2022, k.o. Oprtalj iznosi= 2.701,88 kn/m² odnosno 358,60 EUR/ m²
 - za obje vrijednosti, porezna uprava je napomenula da ovi iznosi iz dostavljenog mišljenja ne odražavaju nužno i vrijednost predmetnih nekretnina, već je iskazana vrijednost prikaz prosječnih cijena s približno istog područja.
 - Visina procijenjene vrijednosti nekretnine po osnovi podataka porezne uprave iznosi 23.960,64 EUR za cijelu nekretninu tj. 10.782,28 EUR za 9/20 idealnog suvlasničkog udjela stečajnog dužnika u predmetnim nekretninama.
- Stečajni upravitelj je u izvještaju najavio da će dostaviti u spis prijedlog da se vrijednost nekretnina koje čine stečajnu masu utvrdi na viši iznos.
- Stečajni upravitelj je predložio da se vrijednost stečajne mase (dviju nekretnina u vlasništvu Stečajne mase iza A.L.A. d.o.o. u stečaju.) utvrdi na 18.000,00 EUR umjesto na 10.782,28 EUR
- Stečajni upravitelj je dostavio prijedlog za utvrđivanje vrijednosti na ovaj iznos u stečajni spis i osnivaču stečajnog dužnika Laginja Alenu putem njegovog odvjetnika (Diega Debeljuha)
- Dana 31.05.2023. stečajni upravitelj je zaprimio podnesak osnivača u kojem se isti izjašnjava da se ne slaže s obračunom porezne uprave te da bi se stvarna tržišna vrijednost nekretnine trebala utvrditi temeljem procjene porezne uprave.
- S obzirom da se stečajni upravitelj ne slaže sa stavom osnivača, podneskom od 15. lipnja 2023. je predložio Trgovačkom sudu u Pazinu da se odredi sudski vještak

građevinske struke kako bi izradio elaborat vrijednosti nekretnine te se na taj način utvrdila njena stvarna tržišna vrijednost.

- S obzirom na značajno trajanje ovog stečajnog postupka, stečajni upravitelj je kontaktirao odvjetnika Debeljuha kako bi utvrdio da li ima promjena u stavu osnivača o vrijednosti stečajne mase.
- Kako nije mogao stupiti u kontakt s odvjetnikom, stupio je u kontakt direktno s osnivačem te je od njega dobio argumentaciju o vrijednosti stečajne mase u obliku dokumentacije vezane za prodaju čestice zemlje u građevinskoj zoni koja se nalazi u neposrednoj blizini čestica koje čine stečajnu masu.
- Iz dostavljene dokumentacije vidljivo je da je g. Laginja u rujnu 2021. godine ponudio općini Oprtalj iznos od 75.000 kn za 10/33 udjela u čestici k.č. 894/2 KO Oprtalj. Matematičkim izračunom, g. Laginja je 2021. godine samostalno procijenio vrijednost ove nekretnine, veličine 290 m² na 247.500 kn što po m² iznosi 853,45 kn (113,27 EUR po tečaju 7,53450). Nekretnina se sastoji od terena na kojem stoji jedna ruševina i nema direktni pristup već se istoj prilazi preko čestice u vlasništvu g. Laginje i/ili čestica u vlasništvu trećih osoba.
- S obzirom da na česticama koje čine stečajnu masu nema objekta - ruševine (iako je upisan), možemo zaključiti da se radi o nekretninama sličnih kvaliteta. Kako se ovdje radi o ukupnoj kvadraturi terena od $349+36 = 385$ m², ako uzmemo iznos kojim je osnivač, g. Laginja vrednovao sličan teren udaljen 30ak metara, dolazimo do vrijednosti nekretnine od $385\text{m}^2 \times 113,27 \text{ EUR} = 43.608,95 \text{ EUR}$, a vrijednost idealnog dijela ove nekretnine (9/20), koji čini stečajnu masu - iznosi 19.624,03 EUR.
- Stečajni upravitelj je predložio da se vrijednost stečajne mase koja će se izlučiti osnivaču utvrdi na 18.000 EUR te ostaje pri svojem stavu.
- Osnivač je putem svojeg odvjetnika podneskom od 14.07.2023. zatražio sazivanje skupštine s ciljem imenovanja novog stečajnog upravitelja
- Nakon očitovanja stečajnog upravitelja Trgovački sud saziva skupštinu vjerovnika za datum 14.09.2023. s točkama dnevnog reda:
 - 1. Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku postupka.
 - 2. Odluka o načinu unovčenja stečajne mase.
 - 3. Odluka o izboru drugog stečajnog upravitelja
- Mišljenje je stečajnog upravitelja da je stečajna masa procijenjena prenisko, a s obzirom da su se u stečajnom postupku namirili svi stečajni vjerovnici viših i nižih redova te da se stečaj u koordinaciji s osnivačem imao zaključiti temeljem čl. 285. Stečajnog zakona, niska procjena vrijednosti stečajne mase direktno utječe na visinu poreznih obveza stečajne mase za koju je odgovoran stečajni upravitelj. Stoga je cilj stečajnog upravitelja da što preciznije odredi vrijednost stečajne mase kako bi izbjegao krivi obračun poreza koje je potrebno izračunati i uplatiti u proračun, a što je pravna obveza stečajne mase prije nego se stečajni postupak zaključi.
- Naglašava se da skupština vjerovnika u tijeku ovog stečajnog postupka nije donijela odluku o načinu unovčenja stečajne mase.
- Kako postupak zaključenja stečajnog postupka po čl. 285. Stečajnog zakona ne odgovara nikome od uključenih stranaka, stečajni upravitelj će predložiti skupštini da

se odredi unovčenje stečajne mase njenom prodajom, na način i po vrijednosti koju odredi skupština vjerovnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Imovina stečajnog dužnika

Nekretnine

- **Ima.**

- **Nekretnine** upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnom odjelu u Bujama, u u z.k.ul. 4676 k.o. Oprtalj, opisana kao 9/20 dijela k.č. 891 zgr. koliba i k.č. 10031/1 maslinik.

Površine nisu iskazane u vlasničkom listu no u posjedovnom listu iskazane su sljedeće površine,

- k.č. 10031/1 maslinik veličine 349 m²
 - k.č. 891 zgr. koliba veličine 36 m²
- Na nekretninama nema upisanih zabilježbi niti tereta
U vrijeme pisanja ovog izvještaja, nekretnina nema tereta niti zabilježbi, no postoji aktivna plomba Z-10982/2022, napominje se da je Rješenjem o nastavku stečajnog postupka St-215/2022-10, u točki XII naloženo Općinskog sudu u Pazinu, zk. odjel Buje da izvrši zabilježbu otvaranja stečajnog postupka na predmetnim nekretninama.

Pokretnine

Nema

Vozila

Nema.

Potraživanja

Neutvrđeno.

Novac u blagajni

Nema.

Nenamirena potraživanja vjerovnika stečajne mase

Troškovi knjigovodstvenih usluga: 1.000 EUR+PDV

Materijalni troškovi stečajnog upravitelja: 100 EUR

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će predložiti skupštini vjerovnika da se nekretnina koja čini stečajnu masu unovči na način i po vrijednosti koju odredi skupština te da se po namirenju troškova i obveza stečajne mase zaključi stečajni postupak.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Rijeka, 19. rujna 2023.