

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

**Poslovni broj: 15 St-403/2020**

STEČAJNA MASA IZA NEO PLAN d. o. o.

Pula, Kaštanjer 64

OIB: 24274433761

Stečajni upravitelj

Jasna Kučević

Pula, Kaštanjer 64

GSM: 098 435 903

E-mail: [jasnakucevic9@gmail.com](mailto:jasnakucevic9@gmail.com)

## **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

---

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, Posl. broj: 15 St-403/2020-4 od 19. siječnja 2021. godine imenovana sam za stečajnog upravitelja nad imovinom pravne osobe koja je prestajala postojati NEO PLAN d.o.o. Rijeka, Benaši 1, OIB: 33414252893.

Na temelju članka 227. Stečajnog zakona (N.N. 71/15 i 104/17) podnosim ovo izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima za izvještajno ročište dana 28. travnja 2021.g.

### **I. STEČAJNI POSTUPAK NAD IMOVINOM PRAVNE OSOBE KOJA JE PRESTALA POSTOJATI**

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad imovinom pravne osobe NEO PLAN d.o.o. Rijeka, Benaši 1, OIB: 33414252893 koja je brisana je iz sudskog registra 05.09.2016. rješenjem suda Tt-15/7458-94, podnio je predlagatelj Ante Dragičević, odvjetnik iz Zagreba, kao likvidator likvidacijske mase iza NEO PLAN d.o.o. Rijeka, Benaši 1 4, OIB: 33414252893. Postupak likvidacije trgovačkog društva DELM d.o.o. vodio se kod ovog suda pod Posl.br. R1-15/18. U prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka likvidator u bitnome navodi da likvidacijska imovina nije bila dovoljna za namirenje svih prijavljenih tražbina vjerovnika s kamatama, zbog čega je likvidacijski postupak obustavljen.

Posljednji financijski izvještaj dužnika GFI-POD javno je objavljen za poslovnu 2011. godinu. Napominjem da raniji zakonski zastupnici dužnika nisu izvršili predaju poslovnih knjiga i poslovne dokumentacije dužnika stečajnom upravitelju, iako je to od njih zatraženo. S obzirom na navedeno, stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti dovesti u red očevidnik knjigovodstvenih podataka. Stečajni upravitelj nema saznanja o tome da li je dužnik uredno vodio poslovne knjige nakon 2011.g.

## II. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni upravitelj je nakon otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom obavio slijedeće poslovne aktivnosti:

- Izrađen je novi pečat sa oznakom dužnika: STEČAJNA MASA IZA NEO PLAN d. o. o.
- Otvoren je novi račun kod Istarske kreditne banke Umag d.d. broj računa: IBAN: HR4323800061130008941
- Sklopljen je ugovor sa knjigovodstvenim uredom Božac & Božić d.o.o. za obavljanje knjigovodstvenih i računovodstvenih poslova u stečaju.
- Na temelju podataka i isprava priloženih uz prijave vjerovnika izvršen je pregled pristiglih prijava tražbina te su sastavljene sve tablice za ispitno i izvještajno ročište, sukladno odredbama Stečajnog zakona.

### IMOVINA DUŽNIKA

Stečajnu masu dužnika NEO PLAN d.o.o. čini **pravo građenja** upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci u z.k.ul.br. 3250 k.o. Marčelji, Stambena zgrada br. 2/2 ul. Zorzići, kao pripadak prava građenja na kat. čest. broj 2427/2 upisana u z. k. ul. 2012 iste k. o., a kao nositelj istoga upisan je NEO PLAN d.o.o. i to:

#### **1. Udio prava građenja: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1)**

1. STAN P 1 u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 1, u podrumu, površine 13.95 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 95.66 m<sup>2</sup>.

#### **2. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

1. STAN P 2 u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 2 u podrumu, površine 9.21 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 72.78 m<sup>2</sup>.

#### **4. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**

1. STAN 1 K 4 na prvom katu, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 4, u podrumu, površine 8.97 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 72.54 m<sup>2</sup>.

#### **5. Udio prava građenja: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

1. STAN 2 K 5 u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 5, u podrumu, površine 9.60 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 91.31 m<sup>2</sup>.

#### **6. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)**

1. STAN 2 K 6, u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja, blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 6, u podrumu, površine 7.46 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 71.03 m<sup>2</sup>.

U pravitku se prilaže:

1. E- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka za nekretnine stečajnog dužnika upisane u **zk.ul. 3250 k.o. MARČELJI (ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA)**.

2. E- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka za k.č. 2427/2 u naravi zemljište pod stambenom zgradom br. 2/2 Zorzići i dvorište ukupne površine 1.293 m2 upisane u **zk.ul. 2012 k.o. MARČELJI**.

Stambena zgrada u kojoj se nalaze posebni dijelovi nekretnina na Viškovu, ul. br. 2/2 Zorzići, (pravo građenja) sagrađena je na zemljištu k.č. 2472/2, upisana u zk.u.broj 2012 k.o. MARČELJI.

#### Razlučna prava na nekretninama

Nekretnine stečajnog dužnika u cijelosti su opterećene različitim pravima upisanim u korist razlučnog vjerovnika APS DELTA S.A. 6. Rue Eugene Rupert L-2453 Luxembourg, OIB: 45421012929, na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu za poslovno financiranje između Zagrebačke banke d.d. i NEO PLAN d.o.o. od 20.08.2010.g., Dodataka Ugovoru o kratkoročnom kreditu za poslovno financiranje između Zagrebačke banke d.d. i NEO PLAN d.o.o. od 21.02.2011.g., Ugovoru o založnom pravu zaključenom između Zagrebačke banke d.d. kao vjerovnika, NEO PLAN d.o.o. kao dužnika-založnog dužnika, te Vesne Munjize i Predraga Čalića kao založnih vjerovnika od 20.08.2010.godine, solemniziranom po JB Veliboru Panjkoviću iz Rijeke pod br. OV-22545/2010 i Trostranom Ugovoru o ustupu i prijenosu tražbina od 30.05.2017. godine između Zagrebačke banke d.d. kao ustupitelja, APS Delta s.r.o. kao primatelja i ustupitelja te APS Delta S.A. kao primatelja solemniziran po JB Ilinki Lisonek iz Zagreba pod br. OV-5685/2017 od 20.06.2017.godine.

Ukupan iznos tražbine razlučnog vjerovnika osigurane različitim pravom na predmetnim nekretninama iznosi 4.162.752,76 kn.

#### Sudski postupci u kojima je stečajni dužnik stranka u postupku - ovrha na nekretninama

**PREDMET: APS DELTA S.A. Luksembourg c/a Likvidacijska masa društva NEO PLAN d.o.o. Rijeka, Benaši 1, radi ovrhe na nekretninama**

Predmet: Ovrhovoditelj: APS DELTA S.A. (ranije Zagrebačka banka d.d.)  
Ovršenik: Likvidacijska masa društva NEO PLAN d.o.o.  
Sud: Općinski sud u Rijeci  
Posl. broj: **Ovr-1096/2019** (ranije Ovr-3692/2015)  
Ovršna stvar: radi isplate novčane tražbine ovrhom na nekretninama ovršenika

Stanje predmeta:

Na temelju pravomoćnog Rješenja o ovrsi Posl.br. Ovr-3692/2015 od 13.05.2015.g. kod Općinskog suda u Rijeci provodi se postupak ovrhe na slijedećim nekretninama stečajnog dužnika:

#### **2. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

1. Stan P 2, u prizemlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m2, sa pripadajućim spremištem br. 2 u podrumu, površine 9.21 m2, što sveukupno čini 72.78 m2.

Procjena vrijednosti nekretnina iznosi **552.000,00 kuna** (7.584,50 kn po m2)

#### **4. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**

1. Stan 1 K 4, na prvom katu, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 4, u podrumu, površine 8.97 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 72.54 m<sup>2</sup>.

Procjena vrijednosti nekretnina iznosi **551.000,00 kuna** (7.595,80 kn po m<sup>2</sup>)

#### **6. Udio prava građenja: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)**

1. Stan 2 K 6, u potkrovlju, koji se sastoji od pretprostora, kuhinja, blagovaona, dnevni boravak, kupaona, soba, balkon, površine 63.57 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 6, u podrumu, površine 7.46 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 71.03 m<sup>2</sup>.

Procjena vrijednosti nekretnina iznosi **509.000,00 kuna** (7.165,98 kn po m<sup>2</sup>)

Na temelju Rješenja o ovrsi Posl.br. Ovr-3692/2015 od 13.05.2015.g. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka upisana je zabilježba ovrhe na predmetnim nekretninama ovršenika. Sukladno odredbi čl. 80. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17) ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom.

Zakonska odredba iz čl. 441. st. 2. Stečajnog zakona ("Narodne novine", broj 71/15 i 74/17) predviđa iznimku od primjene čl. 169. st. 5. do 8. SZ, za ovršne postupke u kojima su ovršne radnje započete prije stupanja na snagu Stečajnog zakona), odnosno prije 1. rujna 2015.

U ovršnom postupku sačinjena je Procjena vrijednosti nekretnina koju je izradio ovlaštenu sudski procjenitelj Ivan Vučemil, dipl. ing. građ. PING d.o.o. u veljači 2020.g. Ukupno procijenjena vrijednost nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku iznosi **1.612.000,00 kn.**

Zaključkom Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Ovr-1096/2019 od 25.01.2021.g. određena je prodaja predmetnih nekretnina putem Financijske agencije u Rijeci (dalje u tekstu: FINA). FINA je na svojim stranicama dana 01.03.2021.g. objavila tri Poziva za prikupljane ponuda za sudjelovanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi (trenutni status na stranicama FINE označen je kao – NADMETANJE PREKINUTO).

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Ovr-1096/2019 od 23.02.2021.g. utvrđen je prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, te je točkom II. rješenja određeno da će se postupak nastaviti kada ga preuzme stečajni upravitelj ovršenika ili ga sud na prijedlog protivne strane pozove da to učini, odnosno čim prestanu razlozi za prekid postupka.

U privitku ovog izvješća prilaže se Procjena vrijednosti nekretnina koju je izradio ovlaštenu sudski procjenitelj Ivan Vučemil, dipl. ing. građ. PING d.o.o. u veljači 2020.g. Rješenje o ovrsi Posl.br. Ovr-3692/2015 od 13.05.2015.g, Zaključak Općinskog suda u Rijeci, Posl.br. Ovr-1096/2019 od 25.01.2021.g. i Rješenje o prekidu ovršnog postupka Posl.br. Ovr-1096/2019 od 23.02.2021.g.

Nekretnine koje nisu predmet prodaje u ovršnom postupku:

#### **1. Udio prava građenja: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1)**

**1. STAN P 1 u prizemlju**, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 1, u podrumu, površine 13.95 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 95.66 m<sup>2</sup>.

## **5. Udio prava građenja: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

**1. STAN 2 K 5 u potkrovlju**, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 5, u podrumu, površine 9.60 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 91.31 m<sup>2</sup>.

Stečajni upravitelj predlaže da se predmetne nekretnine prodaju u stečajnom postupku, sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Predmetne nekretnine kao posebni dijelova zgrade oznake **(E-1)** i **(E 5)** ukupne površine od 186,97 m<sup>2</sup> nisu obuhvaćene procjenom vrijednosti nekretnina koju je za potrebe ovršnog postupka sačinio ovlašteni sudski procjenitelj Ivan Vučemil, dipl. ing. građ. PING d.o.o. u veljači 2020. Ukoliko se uzme da prosječna cijena posebnih dijelova iznosi 7.448,76 kuna po m<sup>2</sup>, ukupna vrijednost neprocijenjenih stanova iznosila bi ukupno 1.392.694,65 kuna (prije zaokruživanja), kako slijedi:

- 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža E-1: 712.548,38 kn - 7.448,76 kuna po m<sup>2</sup>
- 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža E-5: 680.146,27 kn - 7.448,76 kuna po m<sup>2</sup>

Stečajni upravitelj predlaže se da se kao procijenjena vrijednost posebnih dijelova zgrade oznake E-1 i E 5 utvrdi tržišna vrijednost (zaokruženo), kako slijedi:

- **1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1): 712.500,00 kn**
- **5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5): 680.100,00 kn**

Predmetne nekretnine su u posjedu trećih osoba koje su obavijestile stečajnog upravitelja o postojanju izlučnih prava na tim nekretninama.

Podaci o izlučnim vjerovnicima, pravnoj osnovi izlučnog prava i predmetu izlučnog prava upisani su u tablicu izlučnih prava.

Izlučni vjerovnik Milka Čalić je u posjedu posebnog dijela zgrade:

### **1. Udio prava građenja: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1)**

**STAN P 1 u prizemlju**, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 1, u podrumu, površine 13.95 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 95.66 m<sup>2</sup>.

Izlučni vjerovnik Matija Kaštela je u posjedu posebnog dijela zgrade:

### **5. Udio prava građenja: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)**

**STAN 2 K 5 u potkrovlju**, koji se sastoji od pretprostora, ostava, kuhinja blagovaona, dnevni boravak, kupaona, dvije sobe, balkon, površine 81.71 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem br. 5, u podrumu, površine 9.60 m<sup>2</sup>, što sveukupno čini 91.31 m<sup>2</sup>.

Izlučni vjerovnici u bitnome navode da su na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 05.09.2007.godine, Aneksa tog ugovora od 06.09.2007. godine, kao i temeljem Ugovora o ortakluku sklopljenim sa NEO PLAN d.o.o. Rijeka, te drugih isprava o prijenosu prava, kao osnivači prava građenja, odnosno vlasnici svatko u visini ½ dijela nekretnine koju čini k.č. 2427/2 k.o. Marčelji ukupne površine 1285 m<sup>2</sup>, na kojoj je izgrađena stambena zgrada u Viškovu, ul. Zorzići 2/2, nakon izgradnje te stambene zgrade trebali steći pravo vlasništva na dva stana (svatko od njih po jedan stan). Slijedom iznesenog izlučni vjerovnici predlažu da se navedene nekretnine izdvoje iz stečajne mase uz priznanje prava vlasništva izlučnim vjerovnicima i izdavanje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva na tim nekretninama.

U privitku ovog izvješća prilažu se isprave koje su izlučni vjerovnici dostavili uz obavijest o izlučnom pravu:

Ugovor o osnivanju prava građenja od 05.09.2007.g. sklopljen između Vesne Munjize iz Rijeke i Predraga Čalića iz Rijeke kao osnivača prava građenja i NEO PLAN d.o.o. kao nositelj prava građenja, Aneks Ugovora o osnivanju prava građenja od 06.09. 2007.g., Ugovor o prijenosu ugovora od 27.10.2010.g. i Sporazum od 25. 03.2021.g. sklopljen između Vesne Munjiza i Matije Kaštela.

Napominjem da Ugovor o ortakluku iz članka 5. Ugovora o osnivanju prava građenja od 05.09.2007.g. na koje se pozivaju izlučni vjerovnici nije dostavljen uz obavijest o izlučnom pravu.

### **Pregled imovine i obveza**

Sačinjen je predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje u trajanju od jedne godine u iznosu od 233.200,00 kn. Iz pregleda imovine i obveza je razvidno da je imovina dužnika iskazana u iznosu od 3.004.600,00 kn, te je ista manja od iskazanih obveza dužnika u iznosu od 4.526.576,25 kn.

Iskazani iznosi u predračunu su planirani i ne mogu se uzeti kao u cijelosti utvrđeni.

### **Prijave tražbina**

U roku za prijavljivanje tražbina stečajni upravitelj je zaprimio ukupno 4 prijave tražbina prvog i drugog višeg isplatnog reda s ukupnim iznosom prijavljenih tražbina u iznosu od 4.293.376,25 kn.

## **III. UNOVČENJE PREDMETA STEČAJNE MASE**

Imovinu dužnika čine nekretnine (pravo građenja) od kojih se pojedine nekretnine prodaju u ovršnom postupku koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci Posl.br. Ovr-1096/2019. Predlaže se nastavak ovršnog postupka radi unovčenja nekretnina. Preostale nekretnine dužnika na kojima postoji razlučno pravo prodavati će se sukladno članku 247. Stečajnog zakona, putem elektroničke javne dražbe koju provodi FINA.

Predujam za namirenje troškova stečajnog postupka

Dužnik nema novčanih sredstava na računu. Predlaže se da razlučni vjerovnik APS DELTA S.A. 6. Rue Eugene Rupert L-2453 Luxembourg, OIB: 45421012929 uplati predujam za pokriće troškova stečajnog postupka u iznosu od 15.000,00 kn (za uplatu predujma FINI za prodaju preostalih nekretnina elektroničkom javnom dražbom i druge nužne troškove koji terete nekretnine- komunalna naknada, naknada za uređenje voda i sl.).

Slijedom iznesenog, stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih

### **o d l u k a**

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i predračun troškova stečajnog postupka.
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da na strani ovršenika preuzme ovršni postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci Posl.br. Ovr-1096/2019 radi ovrhe na nekretninama ovršenika, te predloži nastavak istog.
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da u mogućim sudskim i izvansudskim postupcima u ime i za račun stečajne mase može angažirati odvjetnika za zastupanje, te ugovoriti naknadu za zastupanje najviše u visini Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.
4. Donošenje odgovarajuće odluke o zahtjevima izlučnih vjerovnika za izdavanje tabularne isprave za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje se nalaze u posjedu izlučnih vjerovnika.

Privitak: Kao u tekstu

U Puli, 14.04.2021.g.

Stečajni upravitelj  
Jasna Kučević