

8-1065/11-493
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA

Prilježeno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 28.8. 2019. god. u

IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju

Selce, Emila Antića 78, OIB: 08462001075

zastupano po stečajnoj upraviteljici ANAMARII IVANKOVIĆ iz Zagreba, Britanski trg 10

M: 099/505-0000, E-mail: ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE
S PRIJEDLOGOM ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNICA

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba

Poslovni broj spisa: St-1065/11

IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju, Selce, Emila Antića 78, OIB: 08462001075,
zastupan po stečajnoj upraviteljici Anamarii Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB:
26902318451

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 30.09.2011.
DO 20.08.2019. g.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu poslovni broj St-1065/11-306 od 07. listopada 2016. godine, imenova sam stečajnim upraviteljem u postupku nad stečajnim dužnikom IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju, Selce, Emila Antića 78, OIB 08462001075.

Obzirom na zdravstveno stanje ranijeg stečajnog upravitelja, gosp. Vladimira Špehara, dokumentaciju stečajnog dužnika sam, zbog opsežnosti, u više navrata preuzimala od suradnice g. Špehara, gđe. Dušice Krstić.

Žiro račun stečajnog dužnika bio je otvoren u Karlovačkoj banci d.d. Karlovac broj IBAN HR2624000081110127729, te sam po imenovanju izvršila kod iste banke promjenu potpisnog kartona.

Knjigovodstvo stečajnog dužnika povjereno je knjigovodstvu.

Za obavljanje administrativnih poslova sklopila sam Ugovor o djelu s Dušicom Krstić iz Karlovca, koja je i ranije obavljala poslove u stečajnom postupku po ugovoru o djelu, a budući je ista do moga imenovanja bila upućena u problematiku stečajnog dužnika obzirom na opsežnost dokumentacije kao i činjenicu da namirenje vjerovnika do moga imenovanja temeljem unovčene stečajne mase nije izvršeno.

POSTUPCI U TIJEKU

Prije otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom za zastupanje u sudskim postupcima bila je ovlaštena Đurđa Dragović-Grahek, odvjetnica iz Kutine, koja je po otvaranju stečajnog postupka nastavila zastupati stečajnog dužnika i to u parničnom postupku koji se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-5838/13, parničnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Karlovcu, Stalna

služba u Ogulinu, vodi pod brojem PuP-358/2015, te u ovršnom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu koji se vodio pod brojem Ovr-1492/14.

U ostalim postupcima stečajnog dužnika zastupao je osobno stečajni upravitelj Vladimir Špehar.

U nastavku izvješća daje se pregled sudskih postupaka:

1. P-5838/13

Općinski građanski sud u Zagrebu

Tužitelj: IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju

Tuženik: LORETTA JAKOVAC iz Zagreba, Štrigina 7, OIB: 80545353260

VPS: 188.660,13

RADI: isplate

U parničnom postupku P-5838/13 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu po tužbi tužitelja IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju protiv tužene LORETTA JAKOVAC iz Zagreba, Štrigina 7, OIB: 80545353260, donešena je presuda P-5383/13-54 od dana 24.10.2014. godine, kojom presudom je tuženoj naloženo da tužitelju isplati iznos od 188.660,13 kn zajedno s pripadajućom zakonskim zateznim kamatama, troškovima ovršnog postupka u iznosu od 4.911,80 kuna, te parničnim troškovima u iznosu od 26.302,50 kuna. Na citiranu presudu tužena je dana 25.11.2014.god. uložila žalbu. Postupak se po žalbi vodi na Županijskim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem GŽ-1204/2015 te je danas donesena drugostupanjska odluka za korist stečajnog dužnika u kojem smjeru su poduzete mjere radi naplate potraživanja.

U tijeku je ovrha na novčanim sredstvima ovršenice Lorette Jakovac.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posla. br.: Ovr-479/19 od dana 26.02.2019. god. odbijen je prijedlog ovršenice Lorette Jakovac za odgodu izdavanja naloga bankama za prijenos zaplijenjenih sredstava u postupku izravne naplate pred Financijskom agencijom temeljem presude istoga suda broj P-5383/13 od 24.10.2014. god, kao neosnovan.

DOKAZ: Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posla. br.: Ovr-479/19 od dana 26.02.2019. god.

2. PuP-358/2015

Općinski sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu

Tužitelj: KĆERI SRCA ISUSOVA iz Lasinje, Trg hrvatskih branitelja 9

Tuženik: IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju

VPS: 188.660,13

RADI: isplate

Presudom Županijskog suda u Karlovcu, Stalna služba u Gospiću, posl. br.: GŽ-909/2010 od dana 13.02.2014. god. ukinuta je presuda Općinskog suda u Ogulinu, posl. br.: P-30/08 od dana 26.03.2010. god. Predmet je vraćen na ponovni postupak te mu je

dodijeljen novi broj P-48/2014. Rješenjem Općinskog suda u Karlovcu poslovni broj P-48/14-41 od 10.03.2014.god. utvrđen je prekid postupka. Do danas nisam zaprimila rješenje o nastavku postupka.

3. Ovr-1492/2014

Općinski građanski sud u Zagrebu

Ovrhovoditelj: IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju

Ovršenik: ŽUPA SVETI MAVRO OPAT iz Bosiljeva, OIB: 96297753553

VPS: 100.117,65 kn

RADI: isplate

Presudom Općinskog suda u Karlovcu, posl. br: P-626/00 od 23.04.2010.god. a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju u iznosu od 70.494,17 kuna, te radi namirenja ovršnih troškova u iznosu od 1.054,94 kune, pokrenut je ovršni postupak. Kako je naplata na novčanim sredstvima ovršenika Župa Sv. Mavro Opat iz Bosiljeva, OIB: 96297753553 ostala bezuspješna, dana 05.09.2013.god. ovrhovoditelj, ovdje stečajni dužnik je po punomoćniku pokrenuo ovršni postupak na pokretninama ovršenika.

Radi prodaje pokretnina ovršenika ovrhovoditelj je iste uskladištio u bivšoj tvornici MTG u Zagrebu, obzirom da nije mogao pronaći adekvatan prostor za uskladištenje u Karlovcu, te su potom održane dvije javne dražbe pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu. Ovrhovoditelj je na drugoj javnoj dražbi održanoj 23.12.2014. godine otkupio predmetne pokretnine po cijeni od 12.800,00 kuna, te su iste iz skladišta Tvornice MTG d.o.o. u stečaju, Lučko, Zagreb, preseljene u skladišni prostor društva MREŽNICA d.d. u Dugoj Resi.

Glede navedenih pokretnina zaprimila sam dopis zastupnika društva Mrežnica d.d. Duga Resa u kojem sam obaviještena da su pokretnine, koje je za stečajnog dužnika društvo MREŽNICA d.d. bez ikakve naknade uskladištilo na adresi Trg Sv. Jurja 11, Duga Resa, uslijed utjecaja promjena temperature i vlage te curenja krovne konstrukcije, gotovo potpuno uništene, te da iste treba žurno ukloniti iz prostora. Skreće se pozornost kako navedene pokretnine nije bilo moguće unovčiti, poglavito iz razloga jer se radi o crkvenom namještaju zaplijenjenom u postupku ovrhe, pa kako se radi o maloj sredini to mještani iz vjerskih razloga nisu bili zainteresirani za kupnju istih po bilo kojoj cijeni uslijed čega su protekom vremena i propale.

4. P-978/2015

Trgovački sud u Rijeci

Tužitelj: BOJANA ZRINSKI iz Varaždina, Široke ledine 13, OIB: 93779170980

Tuženik: IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju

Radi priznanja prava vlasništva

Pred Trgovačkim sudom u Rijeci u tijeku je parnični postupak P-978/2015 tužiteljice Bojane Zrinski iz Varaždina, Široke ledine 13, OIB: 93779170980, protiv stečajnog dužnika kao tuženika, radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu 27632/62430 kč.br. 2226/5, upisane

u zk.ul. 2677, k.o. Selce, dvorište od 144 čhv, u vlasništvu stečajnog dužnika i to udio od 1848/62430 dijela opisane nekretnine.

Na opisanoj nekretnini u zemljišnoj knjizi izvršena je zabilježba predmetnog spora.

U navedenom predmetu dana 30.06.2017.god. donesena je prvostupajnska presuda Trgovačkog suda u Rijeci posl. br.: P-978/2015-23 kojom se odbija tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti te joj se naleže plaćanje prouzročenih troškova tuženiku u iznosu od 200,00 kuna na ime sudske pristojbe budući je stečajnog dužnika kao tuženika u parničnom predmetu zastupao na ročištima raniji stečajni upravitelj Vladimir Špehar kao i naknadno osobno stečajna upraviteljica.

Na citiranu presudu tužiteljica je uložila žalbu dana 11.07.2017.godine te do danas nije donesena drugostupajnska odluka koji premet se kod Visokog trgovačkog suda RH vodi pod brojem Pž-5425/2017 te do danas nije donesena odluka po žalbi. U spis su upućene požurnice budući je nad tuženikom u tijeku stečajni postupak te o odluci ovisi i daljnje unovčenje stečajne mase.

5. K-233/2015

Općinski sud u Rijeci

- Tužitelj: Hrvatsko društvo skladatelja, Zagreb, Berislavićeva 9
- II okr.: TD IZGADNJA

Pred Općinskim sudom u Rijeci u tijeku je kazneni postupak protiv stečajnog dužnika kao II okrivljenika koji se vodi pod poslovnim brojem K-233/2015, a isti je pokrenut po oštećeniku Hrvatsko društvo skladatelja, Zagreb, Berislavićeva 9, kao tužitelju. Postupak do danas nije okončan jer nije donešena odluka po žalbi oštećenika kao tužitelja protiv presude K-233/2015 od 01.06.2015.god. kojom je II okr. TD IZGADNJA oslobođena optužbe da bi bez formalnog odobrenja vršila reproduciranje autorskih djela koja štiti oštećenik.

Žalbeni postupak vodi se pred Županijskim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem Kž-485/2015 te do danas nisam zaprimila drugostupajnsku presudu.

6. G-404/2009

Prekršajni sud u Crikvenici

Presudom Prekršajnog suda u Crikvenici poslovni broj G-404/09-12 od 12.09.2011.god. I okr. TD IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 7.st.1.i 2. Zakona o minimalnoj plaći i i članka 168. st. 1. t.2. i st. 2. Zakona o mirovinskom osiguranju, te prekršaja iz članka 64. st. 1. i st. 2. Zakona o Državnom inspektoratu (radi neisplate plaća, ne prijavljivanja djelatnika na obvezno mirovinsko osiguranje, te ne plaćanja boravišne pristojbe, u tijeku 2008. i 2009. godine), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 575.100,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 200,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 20.12.2011.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno.

U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

7. G-409/2010

Prekršajni sud u Crikvenici

Presudom Prekršajnog suda u Crikvenici poslovni broj G-409/10-Š od 09.11.2012.god. I okr. TD IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 27.st.2., članka 50. st. 1. podst. 1., te članka 43. Zakona o zaštiti na radu (zbog propuštanja provođenja stručnog osposobljavanja za rad djelatnice u vešeraju hotela, nije osigurala provođenje ispitivanja mikroklimе u kuhinji hotela, te zbog stavljanja u uporabu neispravnih sredstava za rad u kuhinji hotela Marina, sve to u periodu 2010. godine.), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 10.200,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 300,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 10.12.2012.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno.

U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

8. G-944/11

Prekršajni sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu

Presudom Prekršajnog suda u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu poslovni broj G-944/11 od 09.05.2013.god. I okr. IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 7.st.1., Zakona o minimalnoj plaći i članka 248. st. 1. t.42., Zakona o radu (radi neisplate plaća, te ne uručivanja obračuna plaće i to u razdoblju 2011. godine, prije otvaranja stečajnog postupka..), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 361.000,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 150,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 03.06.2013.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno.

U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

9. G-1123/11

Prekršajni sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu

Presudom Prekršajnog suda u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu poslovni broj G-1123/11 od 14.03.2013.god. I okr. IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 22.st.1. t.2. Zakona o prikupljanju podataka po osiguranicima o doprinosima za obvezna mirovinska osiguranja minimalnoj plaći (ne predavanja R-Sm obrazaca u razdoblju od rujna 2010. godine i do svibnja 2011. godine), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 1.700,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 150,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 09.04.2013.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno.
U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. NEKRETNINE

Stečajni dužnik u vlasništvu ima slijedeću imovinu:

A. Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišno knjižni odjel Ogulin:

1. Nekretnina kč.br. 211/1 – park u površini od 136 čhv, upisana u zk.ul. 6997, k.o. Ogulin, a koja u naravi predstavlja park tj. okoliš autobusnog kolodvora u Ogulinu
Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je po stalnom sudskom vještaku Borisu Nagliču na iznos od 109.575,00 kuna.

Nekretnina je prodavana u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Karlovcu pod poslovnim brojem Ovr-451/15, a koji postupak je obustavljen.

Na predmetnoj nekretnini razlučno pravo upisano je u korist Republike Hrvatske, Ministarstvo financija pod poslovnim brojem Z-1852/2010 od 11.11.2010. godine, temeljem rješenja Općinskog suda u Karlovcu o osiguranju broj Ovr-627/10-2 od 09.11.2010.god. u iznosu od 15.833.230,61 kune sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka.

Skreće se pozornost da sam od strane Grada Ogulin, Upravni odjel za gospodarstvo, komunalni sustav i prostorno uređenje, Klasa: 940-06/17-01/25 od dana 08.11.2017. god. zaprimila prijedlog radi rješavanja imovinskopravnih odnosa na način da je Grad Ogulin spreman financirati izradu novog procjembenog elaborata za predmetno građevinsko zemljište budući je po ranijem sudskom vještaku izvršena previsoka procjena zemljišta.

U navedenom smjeru kako su navedene nekretnine u listu C opterećene založnim pravom upisanim za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija pod broj Z-1824/10 od dana 11.11.2010. god. o navedenoj reviziji procjene suglasnost je dana od strane razlučnog vjerovnika na skupštini vjerovnika.

Sukladno iznesenome, Procjembenim elaboratom o tržišnoj vrijednosti nekretnina iz rujna 2018, izrađenoj od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnine Vesne Salopek-Košutić, utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od 39.614,80 kn.

Rješenjem suda, broj gornji od dana 21.09.2018. god. određena je prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku.

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, broj gornji od dana 12.04.2019. god. određena je prodaja naprijed opisanih nekretnina elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija te je sukladno točki VI citiranog zaključka stečajna upraviteljica dostavila Agenciji na propisanom obrascu zahtjev za prodaju nekretnine.

Pozivom FINE za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi, Klasa: O/110-10/19-01/890 od 03.06.2019. god. pozvani su ponuditelji da pristupe elektroničkoj javnoj dražbi za predmet prodaje prema uvjetima kako slijedi:

"I. PODACI O PREDMETU PRODAJE

Opis predmeta prodaje:

Nekretnina upisana u zk.ul. 6997, k.o. Ogulin, k.č.br. 211/1 (po novoj izmjeri k.č.br. 3844/1), u naravi

park površine 136 čhv, u vlasništvu dužnika u 1/1 dijela.

II. NAČIN I UVJETI PRODAJE

Način prodaje :

Predmet se prodaje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Prva elektronička javna dražba počinje 03.06.2019..g. u 15:00:00 sati.

Elektronička javna dražba završava 27.08.2019.g. u 23:59:59 sati.

Ponude na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem od 13.08.2019.g. s

početkom u 00:00:00 sati do 27.08.2019.g. u 23:59:59 sati.

Uvjeti prodaje:

Utvrđena vrijednost predmeta prodaje:

39.614,80 kn (slovima: tridesetdevettisućasestočetnaestkunaiošamdesetlipa).

Prodajna cijena, plaćanje poreza i pristojbi u svezi s prodajom:

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi predmet prodaje ne može se prodati ispod iznosa od 29.711,10 kn

(slovima: dvadesetdevettisućasedamstojedanaestkunaidesetlipa).

Poreze i pristojbe u svezi s prodajom dužan je snositi kupac.

Početna cijena za nadmetanje:

29.711,10 kn (slovima: dvadesetdevettisućasedamstojedanaestkunaidesetlipa).

Iznos dražbenog koraka:

500,00 kn (slovima: petstokuna).

Iznos, rok i način uplate jamčevine:

U elektroničkoj javnoj dražbi kao ponuditelji mogu sudjelovati samo osobe (pravne i fizičke) koje su

prethodno dale jamčevinu u iznosu od 3.961,48 kn (slovima:

tritisuće devetsto šezdesetjednaku i četirideset osam lipa).

Rok za uplatu jamčevine: Jamčevina se uplaćuje od dana objave ovog poziva te na računu Agencije mora biti evidentirana najkasnije 02.08.2019. godine. Uplate evidentirane na računu Agencije nakon 02.08.2019. neće se smatrati valjanim uplatama i tim uplatiteljima neće biti omogućeno sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Naznaka da li je nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je nekretnina dana u najam ili zakup:
Nekretnina nije slobodna od stvari – bista dr. Franje Tuđmana koja se nalazi na nekretnini nije uključena u cijenu kupoprodaje.

DOKAZ: Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnina iz rujna 2018. god. u spisu
Poziv FINE za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi,
Klasa: O/110-10/19-01/890 od 03.06.2019. god.

2. Nekretnine upisane u zk.ul. 2812, k.o. Ogulin i to:
kč.br. 3883/2 – neplodno Lomost u površini od 80 čhv,
kč.br. 3883/6 – oranica Lomost u površini od 142 čhv,
kč.br. 3883/7 – oranica Lomost u površini od 174 čhv i
kč.br. 3980/2 – oranica Lomost u površini od 231 čhv

Na nekretninama opisanim pod rednim brojem 2. pod brojem Z-1006/07, na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu od 22. ožujka 2007.g. uknjiženo je pravo zalogu kao osiguranje za sve postojeće i buduće tražbine Karlovačke banke d.d. Karlovac prema Izgradnja d.o.o. Ogulin do najvišeg iznosa od 5.000.000,00 kn. Nakon Karlovačke banke d.d. razlučno pravo upisano je i u korist razlučnog vjerovnika RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, te vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Slavonska Avenija 6 A, Zagreb (prije Hypo Alpe Adriga Bank d.d. Zagreb).

U postupku reambulacije, koji još uvijek nije okončan, navedene čestice kč.br. 3883/2, kč.br. 3883/6 i kč.br. 3883/7 u katastarskom operatu dolaze upisane kao dio novoformirane kč.br. 4505/1, a kč.br. 3980/2 kao dio novoformirane kč.br. 4505/1 i dio novoformirane kč.br. 4505/2.

Kao posjednik novoformirane čestice 4505/1, k.o. Ogulin, u površini od 12.787 m², u posjedovnom listu broj 3208, upisan je Grad Ogulin, dok je čestica 4505/2, k.o. Ogulin, u površini od 520 m², upisana u posjedovni list broj 3161 kao suposjed Grada Ogulina, Autohrvatska d.o.o. Rijeka, V. Nazora 3, Ogulin, te RADIN drvna industrija Ravna Gora, Vijenac Ive Marinkovića, Ogulin, i to svaki u 1/3 dijela.

Novoformiranu katastarsku česticu 4505/1 čini zemljište oko zgrada izgrađenih na Vijencu Ive Marinkovića, a katastarska čestica 4505/2 je zemljište ispod jednog od izgrađenih stambenih objekata na istom području.

Obzirom se radi o javnoj površini koja je u postupku reambulacije, a koji postupak će prema neslužbenim informacijama potrajati još godinu dana, obratila sam se Gradu Ogulinu kao potencijalnom kupcu ovih nekretnina.

Do dana pisanja ovog izvješća nije zaprimljen odgovor Grada Ogulina.

Dokaz: - preslika dopisa Gradu Ogulinu u spisu

B. Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Crikvenica:

1. - 32406/388496 dijela kč.br. 2227/7 – Dvor u površini od 457 čhv, upisana u zk.ul. 2734, k.o. Selce, a koja u naravi predstavlja:

a) - garaža broj 15 u površini 112,11 m² udio 18027/388496

b) - parkirno mjesto broj 34 u površini 13,05 m²

(Napomena: - parkirno mjesto broj 34 djelomično je izgrađeno i na kč.br. 2227/6, upisanoj u zk.ul. 2734, k.o. Selce, a koja je u vlasništvu fizičkih osoba, iz kojeg razloga se nije započelo sa prodajom ove nekretnine).

Dokaz: - verificirani zk.izvadak za zk.ul. 696, k.o. Selce

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom upisanim u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, pod poslovnim brojem Z-2257/06 od 18.07.2006.god. temeljem rješenja o ovrsi Ovr-185/06 od 09.08.2006.godine.

Zaključkom tog suda, broj gornji od dana 20.09.2018. god. određena je prodaja nekretnina i to garaže broj 15 u površini od 112,11 ,2 upisane u uk.ul.br.2734, k.o. Selce i to udio 18027/388496 te je dražna bila zakazana za dan 18.10.2018. god.

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 19.10.2018. god. nekretnina i to garaže broj 15 u površini od 112,11 ,2 upisane u uk.ul.br.2734, k.o. Selce i to udio 18027/388496 dosuđena je kupcu Branku Elez iz Sesveta te je kupac uplatio razliku kupovnine o čemu je obaviješten sud.

U tijeku je priprema obračuna troškova sukladno čl. 254. Stečajnog zakona radi namirenja razlučnog vjerovnika iz ostvarene kupovnine o kojem smjeru će se isti obračun dostaviti sudu sa prijedlogom za zakazivanje ročišta radi diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika.

2. udio 27632/62430 dijela - kč.br. 2226/5 – izgrađeno građevinsko zemljište upisano u zk.ul. 2677, k.o. Selce

Na opisanoj nekretnini izvršena je zabilježba spora koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod poslovnim brojem P-978/2015 tužiteljice Bojane Zrinski kako je naprijed opisano u ovom izvješću a koja zabilježba onemogućava prodaju nekretnina u stečajnom postupku.

Za navedenu nekretninu nije izvršeno etažiranje, a što je nužno kako bi se po završetku parničnog postupka moglo započeti s prodajom ove nekretnine stečajnog dužnika odnosno u izostanku istoga u predmetu etažiranja sudjelovati će kupac.

Ujedno se skreće pozornost da je procjena izvršena za sve dijelove navedene nekretnine kao jedinstvena cjelina te će se obzirom na zabilježbu spora na djelu nekretnine, kao i radi mogućnosti prodaje dijelova nekretnine po procjeni stečajne upraviteljice za slučaj zainteresiranih kupaca dati izraditi revizija procjene

2. NEKRETNINE U IZVANKNJIŽNOM VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA

Stečajni dužnik izvanknjižni je vlasnik dva stana u Ogulinu na adresi Josipa bana Jelačića 2 i to:

1. Stan u potkrovlju korisne neto površine 80,45 m² – procijenjena vrijednost stana 419.968,19 kuna

Iz raspoložive dokumentacije i to Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva Karlovac, Borisa Nagliča dipl.ing.građ. od 03.09.2012. godine proizlazi kako je u vrijeme izrade predmetnog elaborata, naručitelj elaborata i vlasnik predmetne nekretnine trgovačko društvo Izgradnja d.o.o. u stačaju, Ogulin, Drenovac 1, te kako nekretnina u vrijeme izrade predmetnog elaborata nije bila upisana u ZK. Dok iz dopisa Grada Ogulina, Upravnog odjela za stambeno-komunalne poslove, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i imovinskopravne poslove, klasa: 370-01/12-01/30, urbroj: 2133/02-05/1-12-1 od 10.05.2012. godine proizlazi kako je trgovačko društvo Izgradnja Ogulin vlasnik predmetnog stana, a kojeg koristi gospođa Marijanka Puškarić, udovica poginulog hrvatskog branitelja od 27.05.1996. godine (koja je u vrijeme predmetnog dopisa bila zainteresirana za kupnju predmetnog stana) kada je sklopljen Ugovor o najmu stana između Grada Ogulina i gospođe Marijanke Puškarić. Ugovor o najmu stana sukladno odredbi čl. IV st. 1. sklopljen je na neodređeno vrijeme.

Iz dostavljenog dokumeta, dopisa trgovačkog društva Maksimus d.o.o. suvlasnicima stambene zgrade na adresi Josipa bana Jelačića 2, Ogulin, u kojem je navedeno i trgovačkom društvu Izgradnja-stambena zadruga od 15.12.2011. godine, a koji se pozivaju suvlasnici stambene zgrade J.b. Jelačića 2, Ogulin između ostalih i trgovačko društvo Izgradnja - stambena zadruga pod točkom 7. na dostavu dokumentacije potrebne za provedbu postupka povezivanja ZK i KPU.

2. Stan u potkrovlju korisne neto površine 49,07 m² – procijenjena vrijednost stana 274.377,90 kuna

Iz raspoložive dokumentacije i to Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva Karlovac, Borisa Nagliča dipl.ing.građ. od 10.03.2012. godine proizlazi kako je naručitelj elaborata i vlasnik predmetne nekretnine u vrijeme izrade predmetnog elaborata trgovačko društvo Izgradnja d.o.o. u stačaju, Ogulin, Drenovac 1, te kako nekretnina u vrijeme izrade predmetnog elaborata nije bila upisana u ZK. Naime, u elaboratu na strani 7 kao prilozi istom su navedeni pod 3. izvadak iz ZK, 4. kopija katastarskog plana i 5. posjedovni list, međutim isti nisu sastavni dio elaborata.

Za naprijed navedene nekretnine upućeni su Zahtjevi za izdavanje potvrda – izvadaka iz Posjedovnih listova, kao i ZK izvadaka za nekretnine i to Državnoj geodetskoj upravi, Odjelu za katastar nekretnina Ogulin, te Općinskom sudu u Karlovcu – stalna služba u Ogulinu, odnosno upit da li je stečajni dužnik upisan kao vlasnik/posjednik predmetnih nekretnina.

Također je kontaktirano trgovačkog društvo Maksimus d.o.o. sukladno njihovom dopisu od 15. prosinca 2011. godine kojim isto poziva suvlasnike zgrade na adresi Josipa bana Jelačića 2 (na kojoj se nalaze predmetne nekretnine) između ostalog i Izgradnju-stambenu zadruhu na dostavu dokumentacije potrebne za provedbu postupka povezivanje ZK i KPU, te gosp. Ivan Stakorić zadužen za postupak povezivanja s upitom da li pokrenut upis odnosno provedbu postupka povezivanja, te se očekuje očitovanje. Radi svega naprijed navedenog zastalo se s početkom prodaje navedenih nekretnina u stečajnom postupku.

3. ZAKUP

U tijeku stečajnog postupka dana 11.02.2016. godine zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora u Ogulinu, Drenovac 1, sa društvom KLBAU d.o.o. OIB: 26589198775, Duga Resa, Donje Mrzlo Polje Mrežničko 79. Mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu od 6.000,00 kuna. Dana 03.06.2016.god. zaključen je Aneks tome Ugovoru kojim je zakup ugovoren do rujna 2016. godine.

Po preuzimanju dužnosti stupila sam u kontakt sa zakonskim zastupnikom društva KLBAU d.o.o., gosp. Mariom Klokočkim koji me izvijestio da više nije zainteresiran za nastavak zakupa predmetnog poslovnog prostora. Međutim, skreće se pozornost da nakon prestanka zakupa, prostor nije bio u cijelosti oslobođen od stvari u kojem smjeru je društvo KLBAU u ožujku 2017. god. obavješteno da je nekretnina prodana u stečajnom postupku te da se ista žurno oslobodi od stvari kako bi se mogla predati kupcu.

Društvo KLBAU d.o.o. nije u cijelosti podmirilo dospjeli dug s osnova zakupa, pa je stečajnoj upraviteljici dana 22.03.2017.god. predana bjanko zadužnica ovjerena po javnom bilježniku Mirjani Brčić iz Ogulina, broj ovjere OV-1849/17 od 20.03.2017.god. Društvo je cijelosti mirnim putem platilo potraživanje stečajnog dužnika na ime zakupa.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU od 20.08.2019. do 20.11.2019. god.

- U narednom razdoblju u najkraćem roku nakon pribave dokumeatcijeh do nadležnih institucija po nizu zahtjeva stečajne upraviteljice i upućenih požurnica, a nakon što se sravne svi troškovi koji terete prodane nekretnine podnijeti će prijedlog za namirenje razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija te će se predložiti zakazivanje ročita za diobu kupovnine.

I dalje će se pratiti unovčavanje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika kč.br. 211/1 – park u površini od 136 čhv, upisane u zk.ul. 6997, k.o. Ogulin putem Financijske agencije, sukladno zaključku suda, broj gornji od dana 12.04.2019. god.

- Kao što je prethodno navedeno nekretnina kč.br. 2227/6, k.o. Selce, u zemljišnim knjigama nije u vlasništvu stečajnog dužnika, već upisanih trećih fizičkih osoba, ali na njoj je većim dijelom izgrađeno parkirališno mjesto broj 34 koje bi predstavljalo izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika, sa čijom se prodajom zbog navedenog nije ni započelo pa bi bio uputno za navedeno parkirno mjesto zastati do upisa posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige.

- Sa unovčenje nekretnine - udio 27632/62430 dijela - kč.br. 2226/5 - izgrađeno građevinsko zemljište upisano u zk.ul. 2677, k.o. Selce, započet će se po okončanju parničnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod poslovnim brojem P-978/2015 tužiteljice Bojane Zrinski. Navedeno ukoliko se ranije ne sačini revizija procjene buduću procjenom kojom raspolazem je iskazana jedna cijena za sve dijelove čestice koje bi bile u vlasništvu stečajnog dužnika, s tim da bi kupac provodio postupak etažiranja s ostalim suvlasnicima.

Parnični postupak koji je u tijeku vodi se radi priznanja prava vlasništva na dijelu suvlasnog udjela stečajnog dužnika, a koji u naravi predstavlja parkirališno mjesto te je tužbeni zahtjev odbijen prvostupanjskom presudom na koju je izjavljena žalba.

- U daljnjem tijeku prodaje nekretnina upisanih u zk.ul. 2812, k.o. Ogulin i to:

- kč.br. 3883/2 - neplodno Lomost u površini od 80 čhv,
- kč.br. 3883/6 - oranica Lomost u površini od 142 čhv,
- kč.br. 3883/7 - oranica Lomost u površini od 174 čhv i
- kč.br. 3980/2 - oranica Lomost u površini od 231 čhv

nastavit će se pregovori započeti s Gradom Ogulinom, a kako je to prethodno i navedeno, te je uputno i dalje zastati s unovčenjem navedenih nekretnina do rješavanja imovinsko pravnog statusa istih.

IZGRADNJA HOTELI d.o.o.
- u stečaju -
SELCE, Etno Apatiča 78

Za IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković

U Zagrebu, 20.08.2019. god.