

Obrazac 20.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: **St-59/14**

Dužnik: **DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a
OIB: 28591266562**

**1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA u razdoblju od 05. prosinca 2019. godine do
06. ožujka 2020.g.**

1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:

1. Dana 12. veljače 2020.g. pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Rovinju, posl.br. OVR-2713/2018 održano je ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika te je utvrđena vrijednost nekretnine stečajnog dužnika u iznosu od 25.096.357,85. Nadalje se očekuje da će sud donijeti zaključak o prodaji nekretnine.

2. Stečajni upravitelj je u ranijim izvješćima naveo da je trgovačko društvo MILES d.o.o. pokrenuo pred Trgovačkim sudom u Rijeci parnični postupak protiv stečajnog dužnika radi izdavanja tabularne isprave podobne za upis prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika odnosno na točno određenim suvlasničkim dijelovima navedenim u izreci presude posl.br. P-499/2016 od dana 17.03.2017.g., a u kojem prvostupanjskom postupku je presudom usvojen tužbeni zahtjev tužitelja na izdavanje tabularne isprave. Na donesenu prvostupanjsku presudu stečajni dužnik je izjavio žalbu o kojoj žalbi je donesena drugostupanjska odluka posl.br. Pž-6252/2017 od dana 19.12.2019.g. kojom je potvrđena prvostupanjska odluka, posl.br. P-499/2016.

Pravomoćnošću prvostupanjske presude stečajnu masu stečajnog dužnika čine 7 (sedam) suvlasničkih dijelova koja će se u nastavku izvješća opisati.

3. Primitkom drugostupanjske odluke stečajni upravitelj je otkazao zaključene ugovore o najmu i to s najmoprimcima kako slijedi:

- **Predrag Tomas** – ugovor zaključen dana 30.05.2016.g., otkaz ugovora o najmu poslan najmoprimcu dana 28.02.2020.g.,
 - ugovorena mjesečna najamnina iznosi 1.800,00 kn
 - uvidom u knjigovodstvenu evidenciju stečajnog dužnika ukupno zadužena najamnina iznosi 81.000,00 kn, najmoprimac je do sada platio na ime najma iznos od 3.800,00 kn, te duguje s osnova najma iznos od 77.200,00 kn

- **Zdravko Marjanić** – ugovor o najmu s datumom zaključivanja dana 30.05.2016.g., poslan je najmoprimcu na potpisivanje ali isti nikada nije potpisao i dostavio stečajnom upravitelju potpisan ugovor o najmu
 - stečajni upravitelj je opreza radi dostavio Zdravku Marjaniću obavijest o otkazu ugovora iako ugovor o najmu nije niti zaključen
 - Zdravko Marjanić je za potrebe parničnog postupka kojega je pokrenuo MILES d.o.o protiv istoga deklarirao se kao najmoprimac s zaključenim ugovorom o najmu s stečajnim upraviteljem te za potrebe istog sudskog postupka uplatio iznos od 3.000,00 kn
 - uvidom u knjigovodstvenu evidenciju stečajnog dužnika ukupno zadužena najamnina je stornirana u iznosu od 54.000,00 kn upravo iz razloga jer Zdravko Marjanić nikada nije dostavio potpisan ugovor o najmu stečajnom upravitelju

- **Tatiana Kovalenko** – ugovor zaključen dana 30.05.2016.g., otkaz ugovora o najmu poslan najmoprimcu dana 28.02.2020.g.,
 - ugovorena mjesečna najamnina iznosi 2.000,00 kn
 - uvidom u knjigovodstvenu evidenciju stečajnog dužnika ukupno zadužena najamnina iznosi 90.000,00 kn, najmoprimac je do sada platio na ime najma iznos od 78.000,00 kn, te duguje s osnova najma iznos od 12.000,00 kn

- **Monika Serafimović** – ugovor zaključen dana 30.11.2016.g., otkaz ugovora o najmu poslan najmoprimcu dana 28.02.2020.g.,
 - ugovorena mjesečna najamnina iznosi 2.000,00 kn
 - uvidom u knjigovodstvenu evidenciju stečajnog dužnika ukupno zadužena najamnina iznosi 78.000,00 kn, najmoprimac je do sada platio na ime najma iznos od 14.000,00 kn, te duguje s osnova najma iznos od 64.000,00 kn

- **Mirjana Chrisman** – ugovor zaključen dana 15.03.2017.g., otkaz ugovora o najmu nije poslan najmoprimcu budući da je najmoprimac raskinuo ugovor o najmu pismenim putem dana 25.04.2017.g.
 - ugovorena mjesečna najamnina iznosila je 1.000,00 kn
 - najmoprimac je uplatila na račun stečajnog dužnika iznos od 1.500,00 kn neovisno o raskidu ugovora ali stečajni dužnik s obzirom na dostavljeni raskid nije vršio fakturiranja na ime najmnine

- **Massaroto Corrado** – zaključen je ugovor o najmu za 21. suvlasnički udio koji je i dalje u vlasništvu stečajnog dužnika te istom najmoprimcu nije poslan otkaz ugovora o najmu

4. Stečajni upravitelj je od punomoćnika MILES d.o.o., odvjetnika Mislava Matijević zaprimio prijedlog za mirno rješenje spora na način da cjelokupni iznos naplaćenih najamnina stečajni upravitelj stečajnog dužnika prenese na račun stranke MILES d.o.o..

Stečajni upravitelj će zatražiti pravno mišljenje glede osnovanosti povrata naplaćenih najamnina te eventualno sazvati Skupštinu vjerovnika za donošenje odluke glede povrata novčanih sredstva s osnova naplaćenih najamnina.

1.2. Mogućnost zaključenja stečajnog postupka:

Stečajni postupak će se moći zaključiti tek po unovčenju nekretnina koje čine stečajnu masu.

2. STANJE STEČAJNE MASE

2.1. Pregled predmeta stečajne mase prema članku 223. Stečajnog zakona

IMOVINA	IZNOS	OBVEZE	IZNOS
<p>1. nekretnine upisane kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj u zk. ul. 8381, k.č.br. 4105/Z, u naravi zgrada i dvorište uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgarde što u naravi predstavlja suvlasnički dio označen kako slijedi:</p> <p>7. suvlasnički dio: 64/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 58,02 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,06 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>	<p>Vrijednost nekretnina koje čine sada stečajnu masu utvrđena vještačkim nalazom u ovršnom spisu iznosi</p> <p>6.155.666,40 kn</p>	<p>Troškovi stečajnog postupka (čl. 86. SZ-a):</p> <p>1. Nagrada stečajnom upravitelju u stečajnom postupku</p> <p>2. Izdaci stečajnog upravitelja</p>	<p>prema odluci suda stečajnog suca</p> <p>prema odluci suda stečajnog suca</p>

<p>8. suvlasnički dio: 59/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 53,37 m², dijelom okućnice zgrade pov. 22,35 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,00 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>10. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 101,06 m², dijelom okućnice zgrade pov. 20,71 m² kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 7,74 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>15. suvlasnički dio: 117/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 108,78 m², i spremištem u podrumu pov. 8,11 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>16. suvlasnički dio: 110/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m², i spremištem u podrumu pov. 5,94 m² ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>21. suvlasnički dio: 67/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I</p>			
--	--	--	--

<p>katu pov. 58,02 m2, i spremište u podrumu pov. 8,64 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p> <p>23. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 103,80 m2, i spremište u podrumu pov. 4,58 m2 ,ukoliko zgrada bude izgrađena</p>			
		<p>Ostale obveze stečajne mase (čl. 87. SZ-a):</p> <p>1.Odvjetnički troškovi i troškovi sudskih pristojba</p> <p>2. Bankovne usluge, telefon, poštarina, oglašavanje, registratori, papiri</p> <p>3. Knjigovodstvene usluge</p> <p>5. Troškovi osiguranja stečajnog upravitelja od odgovornosti</p>	<p>200.000,00 kn</p> <p>5.000,00 kn</p> <p>40.000,00 kn</p> <p>100.000,00 kn</p>
		<p>Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda:</p> <p>Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda:</p> <p>Razlučni vjerovnici:</p>	<p></p> <p>98.529.052,43 kn</p> <p>Iskazani pod točkom 2.3. izvješća od studenog 2016.g.</p>
<p>UKUPNO IMOVINA:</p>	<p>6.155.666,40 kn</p>	<p>UKUPNO:</p>	<p>Iznos ovisan o odlukama stečajnog suca</p>

2.2. Unovčeni predmeti stečajne mase

Nema unovčenih predmeta stečajne mase.

2.3. Neunovčeni predmeti stečajne mase

Imovina stečajnog dužnika još uvijek nije unovčena.

2.4. Razlučna prava

Sva razlučna prava kao i razlučni vjerovnici na nekretninama te iznosi osigurani razlučnim pravom potanko su objašnjeni u prethodnim izvješćima.

2.5. Izlučni vjerovnici

Izlučni vjerovnik trgovačko društvo MILES d.o.o. dokazao je osnovanost svog izlučnog zahtjeva te temeljem pravomoćne presude Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. P-499/2016 od dana 17. ožujka 2017.g. je stekao vlasništvo suvlasničkih udjela na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika označena kao k.č.br.4105/Z i to za suvlasničke udjele kako slijedi: od 2.- 6. udjela, 9. udio, od 11.-14. udjela, od 17.-22. udjela, od 24.-42. udjela.

2.6. Vjerovnici stečajne mase

Izvjeshni vjerovnici stečajne mase biti će knjigovodstveni servis na ime vođenja poslovnih knjiga, troškovi odvjetnika i sudskih pristojbi, troškovi osiguranja. Vjerovnici stečajne mase moći će se namirivati tek po unovčenju predmetne nekretnine.

2.7. Podaci o namirenju diobama

S namirenjem vjerovnika će se započeti tek po unovčenju imovine, ali nakon namirenja troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase i razlučnih vjerovnika.

3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

3.1. Radnje koje će se poduzeti u narednom tromjesečju

Stečajna upraviteljica će aktivno sudjelovati u ovršnom postupku posl.br. OVR-2713/2018 u cilju unovčenja suvlasničkih udjela koji su navedeni pod točkom 2.1. ovog izvješća te poduzimati druge radnje koje se ukažu potrebnim u stečajnom postupku.

U Rijeci, 06. ožujka 2020.g.

Stečajni upravitelj
Antonela Jolić Zubčić

U privitku: Presuda Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. P-499/2016 od dana 17. ožujka 2017.g.

Presuda VTS-a, posl.br. PŽ-6252/2017 od dana 19.12.2019.g.