

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Nadležni sud: Trgovački sud u Rijeci
Poslovni broj spisa: 7 St-90/2012
Dužnik: UNI-DREN d.o.o. u stečaju
OIB: 92174201083
Rijeka, Čavalsko 4/F

Primljeno iz ruke - preko pošte, dne 22-10-2015
Predano na poštu obično-prep. dne 20
Pošta R
Broj primjeraka 4 (23) prilog
Pristojbe kuna, u državnim biljezima

[Signature]

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.07.2015. DO 30.09.2015.

1. Nastavno na dosadašnja izvješća i zadnje izvješće za skupštinu vjerovnika održanu 14.07.2015. sukladno zakonskim propisima i rokovima u ovom izvještajnom razdoblju predani su izvještaji, kako slijedi:

-prijava poreza na dodanu vrijednost (PDV obrazac) za tromjesečno razdoblje 01.04.-30.06.2015. (zakonski rok predaje 20.07.2015.)

Hrvatskoj gospodarskoj komori, Zagreb podnesen je dana 17.07.2015. zahtjev za oslobođenje plaćanja članarine u 2015.g. pa do zaključenja stečajnog postupka.

Dokaz: Privitak 1

Hrvatskim vodama, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv „Kvarnersko primorje i otoci“ Rijeka, Verdijeva 6/IV podnesen je dana 14.07.2015. zahtjev kojim se traži da se u rješenju o vodnom doprinosu, koje donose temeljem dostavljene dokumentacije od Primorsko-goranske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Rijeka, Klasa: UP/I-361-03/13-13/1661, Urbroj: 2170-05-03/4-15-3 od 19.svibnja 2015.(Rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu), navede obveznik plaćanja vodnog doprinosa za nezavršenu rekonstruiranu manje zahtjevu zgradu stambeno-poslovne namjene, izgrađene na k.č.6110/62, K.O.Kastav, kupac predmetne nekretnine u stečajnom postupku, tj. RI HOME d.o.o. Rijeka, Drage Šćitarar 11. U izvještajnom razdoblju rješenje nije stiglo na adresu stečajnog dužnika, te se utvrđuje da stečajni dužnik nije obveznik plaćanja vodnog doprinosa.

Dokaz: Privitak 2

2. U nastavku se prikazuje tablice «Ostvareni troškovi» i «Novčani tijek» za razdoblje od 01. srpnja 2015. do 30. rujna 2015.

Iz tablice «Ostvareni troškovi» utvrđuje se da su troškovi stečajnog postupka u izvještajnom razdoblju mali i odnose se uglavnom na troškove bankarske naknade, poštarinu, knjigovodstvene usluge, biljezi i javnobilježničke usluge.

Iz tablice «Novčani tijek» za izvještajno razdoblje daje se utvrditi da nije ostvaren nikakav priljev sredstava, a što se tiče odljeva sredstava izvršene su isplate za obveze stečajne mase, kako slijedi: knjigovodstvene i bankarske usluge, obveza PDV-a za proteklo tromjesečje,

javnobilježničke i poštanske usluge, te komunalni doprinos po pravomoćnosti rješenja o izvedbenom stanju (legalizaciji) nekretnine.

**Ostvareni troškovi
za razdoblje 01.07.2015.-30.09.2015. godine**

Red. broj	OPIS TROŠKA	Ostvareni troškovi -kuna-
1	2	3
1.	Materijalni troškovi i energija: -trošak uredskog materijala -materijal za čišćenje i održav. -električna energija	-
2.	Usluge: -prijevodne usluge -poštarina i telefonski troškovi	38,00
3.	Komunalne usluge: -vodovod i kanalizacija -čistoća	-
4.	Komunalni doprinos:	-
5.	Doprinos za Hrvatske vode:	-
6.	Troškovi zakupa:	-
7.	Knjigovodstvene i druge administrativne usluge:	420,00
8.	Oglasi: -troškovi oglašavanja	-
9.	Sudske pristojbe, biljezi i drugi troškovi spora:	30,00
10.	Odvjetničke usluge:	-
11.	Doprinosi, članarine sl. davanja	-
12.	Ostalo: -javno bilj. usluge, intelektualne usl. -usluge platn. prometa, bank.usluge -troškovi procjenitelja, kamate -fotokopiranje -troškovi osiguranja -ostale neproizvodne usl. (arhitekta)	96,30
13.	Nagrada stečajnog upravitelja: -brutto	-
SVEUKUPNO:		584,30

NOVČANI TIJEK
ZA RAZDOBLJE 01.07.2015.-30.09.2015. GODINE

Redni broj	O P I S	I Z N O S -kuna-
I	NOVČANI PRIMICI	
1.	Primici od naplate potraživanja steč.dužnika	-
2.	Primici od prodaje kancelarijskog namještaja i opreme	-
3.	Primici od prodaje nekretnina	-
4.	Primici od zakupnina	-
5.	Primici od jamčevina	-
6.	Primici od kamata i dividendi	-
7.	Primici ostali – povrat PDV-a	-
a)	UKUPNO PRIMICI	0,00
II	NOVČANI IZDACI	
1.	Novčane isplate na ime obveza PDV-a (04-06/2015)	1.246,13
2.	Novčane isplate na ime nagrade i naknade troškova steč. upravitelja-brutto	-
3.	Novčane isplate na ime mat. troškova i el. energije	170,85
4.	Novčane isplate na ime kamata	-
5.	Novčane isplate na ime komunalnog doprinosa	18.074,40
6.	Novčane isplate na ime odvjetničkih usluga	-
7.	Novčane isplate na ime zakupa	-
8.	Novčane isplate na ime knjigovodstvenih usl.	900,00
9.	Novčane isplate na ime sudskih pristojbi i parn.troškova	
10.	Novčane isplate na ime objave oglasa	-
11.	Novčane isplate na ime doprinosa, članarina i sl. davanja	-
12.	Novčane isplate na ime diobe stečajne mase (isplata razlučnog vjerovnika i steč.vjerovnika)	-
13.	Novčane isplate na ime ostalih, neproizvodnih i intelekt. usluga (bank.usl., javno bilj. usl., trošk. osigur., procjenitelja., arhitekta.i sl.)	76,40
b)	UKUPNO IZDACI	20.467,78
	NETTO SMANJENJE – POVEĆANJE NOVCA	20.467,78
	NOVAC NA POČETKU RAZDOBLJA	23.623,30
	NOVAC NA KRAJU RAZDOBLJA	3.155,52

3. Nastavno na dosadašnja izvješća, i u ovom izvještajnom razdoblju, a sukladno odluci skupštine vjerovnika, sve aktivnosti usmjerene su uglavnom na unovčenje imovine stečajnog dužnika, dodatno sređivanje poslovne i knjigovodstvene dokumentacije i arhive.

Kako je u prethodnim izvješćima već izvještavano u svezi Rješenja o ovrsi (Ovr-608/13 od 23.07.2013.) protiv ovršenika RIJEKA STAN d.o.o. iz Rijeke radi naplate iznosa od 7.687,50 kn, koje je 17.travnja 2014.g. rješenjem Općinskog suda u Rijeci stavljeno izvan snage, jer je

protiv rješenja o ovrsi donesenog na temelju vjerodostojne isprave ovršenik uložio prigovor, predmet je po pravomoćnosti rješenja ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci, koji je dana 04. veljače 2015. donio presudu, posl.br.P-1097/14, kojom je ukinut platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi, posl.br.Ovr-608/13, te obvezao tužitelja na plaćanje parničnog troška u iznosu od 2.343,75 kn. Stečajni dužnik je protiv navedene presude izjavio žalbu u zakonskom roku. Do izrade ovog izvješća nije dobiven odgovor na podnesenu žalbu.

Sukladno odluci vjerovnika na izvještajnom ročištu održanom 11. prosinca 2012.g. pristupilo se procjeni imovine dužnika.

Procijenjene su pokretnine (dizalica krovna, fotokopirni aparat, ormar visoki i kazeta-ormarić pokretni u vrijednosti 980,00 kn, a specifikacija pokretnina sa procijenjenim vrijednostima dostavljena je u stečajni spis 19. veljače 2012.g. Naknadno je utvrđeno da je oprema za graditeljstvo-krovna dizalica (procijenjena vrijednost 250,00 kn) neispravna, te je rashodovana. Temeljem odluke donesene na skupštini vjerovnika od 22.05.2013. pristupilo se prodaji dijela imovine (kancelarijski namještaj i oprema) neposrednom pogodbom objavljivanjem u besplatnim oglasnicima (Burza, Butiga). Prodan je kancelarijski namještaj (ormar i kazeta-ormarić) za iznos od 250,00 kn. Nastavlja se prodaja fotokopirnog aparata objavljivanjem u besplatnim oglasnicima BURZA i BUTIGA (procijenjena vrijednost 500,00 kn bez PDV-a).

Nekretnina, koju u naravi čini kuća i dvorište, tlocrtna površina 122 m², upisane kod Općinskog suda u Rijeci, K.O.Kastav, z.k.ul.1658, k.č.6110/62, opterećena založnim pravom u iznosu od 115.000,00 EUR-a u korist Zagrebačke banke d.d.Zagreb, procijenjena je od strane od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo Mirka Eraković, dipl.ing.grad. iz Rijeke, Tihovac 6. Elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine dostavljen je u stečajni spis 24.04.2013.

Nekretnina je procijenjena u vrijednosti 124.849,00 EUR-a ili 635,40 EUR/m².

Na postojećoj zgradi bez akta kojim se odobrava građenje izvedena rekonstrukcija zgrade, te je stoga nekretninu bilo potrebno ozakoniti (legalizirati) sukladno odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12). Zahtjev za legalizaciju predan je u zakonskom roku nadležnom uredu za graditeljstvo i prostorno uređenje na adresi sjedišta Primorsko-goranske županije u Rijeci. Rješenje o izvedenom stanju, kojim se ozakonjuje nezavršena rekonstruirana manje zahtjevna zgrada stambeno-poslovne namjene – jedinica niza, sa dva stana i poslovnim prostorom, doneseno je 19.svibnja 2015.g., (predano u stečajni spis 22.05.2015.), te je po pravomoćnosti rješenja Grad Kastav dana 01.07.2015. izdao rješenje o komunalnom doprinosu, kojim se nalaže obvezniku UNI-DREN d.o.o. u stečaju plaćanje iznosa od 18.074,40 kn u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja (18.07.2015.). Preslika rješenja dana je u stečajni spis 09.07.2015. Plaćanje dužnog iznosa izvršeno je dana 31.07.2015.

Dokaz: Privitak 3

Prijedlog za prodaju nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, sukladno čl.164. SZ, dostavljen je ovom sudu 24.04.2013. sa privicima.

Temeljem prijedloga stečajnog upravitelja stečajni sudac je 22.svibnja 2013. donio rješenje da se nekretnina proda u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, te da se zabilježba prodaje nekretnine upiše u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci. U postupku prodaje nekretnine doneseno je devet Zaključaka o prodaji i održano devet ročišta za dražbu. Nekretnina je prodana na devetom ročištu za prodaju održanom 22.05.2015. po utvrđenoj vrijednosti od 55.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan prodaje, odnosno 414.090,82 kn. Nekretnina je dosuđena kupcu RI HOME d.o.o. Rijeka, Drage Šćitara 11. Kupac je u zakonskom roku uplatio puni iznos kupovne cijene, te je stečajni sudac dana 07.07.2015. zaključkom o predaji nekretnine

kupcu odredio upis prava vlasništva u korist kupca, te brisanje tereta na nekretnini. Stečajna upraviteljica predala je kupcu nekretninu u posjed 08.srpnja 2015. o čemu je sačinjen zapisnik o primopredaji, koji je dostavljen u stečajni spis neposredno na Skupštini vjerovnika 15.07.2015. Detaljna dokumentacija u svezi prodaje, kao i oglasi o objavi prodaje dostavljeni su prethodno u stečajni spis.

Podneskom od 02.rujna 2015. stečajna upraviteljica je ovom Sudu dostavila obračun troškova sukladno odredbi čl. 170 SZ (Narodne Novine br.44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10 i 25/12) te predložila da se iz iznosa kupovnine izdvoji u stečajnu masu dužnika iznos od 153.994,48 kn. Navedeni podnesak dostavljen je razlučnom vjerovniku neposredno na skupštini vjerovnika održanoj 14. srpnja 2015. Ročište za diobu kupovnine održano je 08.09.2015., na kojem punomoćnik razlučnog vjerovnika nije imao prigovor na izračun stečajne upraviteljice, te je predložio da se po namirenju stečajne mase preostalim iznosom od 260.096,34 kn namiri razlučni vjerovnik, o čemu se stečajna upraviteljica složila. Naime, iz preostalih sredstava prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka namiren je samo dio duga razlučnog vjerovnika. Rješenje o diobi kupovnine, posl.br. 7 St-90/12-136 doneseno je 08.rujna 2015.g. Do pisanja ovog izvješća na račun stečajnog dužnika nije doznačen iznos određen za namirenje stečajne mase.

Za nekretninu, koju u naravi čini pašnjak Novi Lazi, površine 4005 m² na k.č.1259/4, upisanu u z.k.ul.1012, K.O.Stari Laz (Gorski Kotar) zatražena je procjena od ovlaštenog sudskog vještaka za procjene zemljišta. Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Delnice je dana 11.03.2013. izdalo uvjerenje da se k.č.1259/4 K.O.Stari Laz nalazi izvan građevinskog područja, u području gospodarske šume (Š1).

Procjena tržišne vrijednost nekretnine iznosi 100.125,00 kn ili 13.210,77 EUR po srednjem tečaju HNB na dan 06.svibanj 2013.

Elaborat o procjeni, izvadak iz zemljišnih knjiga, kopija katastarskog plana i uvjerenje o utvrđenju područja nekretnine s obzirom na prostorni plan Općine Ravna Gora dostavljen je u stečajni spis 16.05.2013.

Sukladno odluci sa skupštine vjerovnika od 22.svibnja 2013.g. pristupilo se prodaji nekretnine po procijenjenoj vrijednosti od 100.125,00 kn prikupljanjem pisanih ponuda. Oglasi o prodaji objavljuju se na web stranicama sudačke mreže i hgk, te u oglasnicima BURZA i BUTIGA i glasilu Novi list d.d.Rijeka. Objavljeni su oglasi četrnaest puta (14) i to kontinuirano od lipnja 2013.g.

Dokazi o objavljenim oglasima dostavljeni su u stečajni spis.

Utvrdjuje se da povodom objavljenih oglasa nije zaprimljena niti jedna ponuda, a tri puta je pristiglo pismo namjere od iste osobe, Vjetropark-obnovljivi izvori j.d.o.o. iz Delnica, Matice Hrvatske 1, sa istim uvjetima ponude. Ponuditelj je voljan ponuditi za navedenu nekretninu cijenu od 7,50 kn/m², odnosno ukupno 31.037,50 kn, što je daleko ispod procijenjene vrijednosti. Naime, sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji (čl.85.SN br.9/12) ponudač zanemaruje činjenicu da se predmetno zemljište nalazi u području gospodarskih šuma (Š1), u kojem je dozvoljena gradnja rekreacijske građevine veličine do 300 m², visine do 3 etaže što predstavlja bitnu razliku od poljoprivrednog zemljišta. Prema mišljenju procjenitelja, bez obzira što je prodaja objavljivana više puta, ta činjenica ne može umanjiti vrijednost zemljišta, koju definira prvenstveno namjena navedena u prostorno planskoj dokumentaciji. Pisma namjere i odgovori stečajne upraviteljice na zaprimljena pisma dostavljeni su prethodno u stečajni spis.

Sukladno navedenom predloženo je da vjerovnici na skupštini donesu odluku o sniženju procijenjene vrijednosti nekretnine, te je održana skupština 19.studenog 2014. Kako na skupštinu nije pristupio nitko od vjerovnika, nastavljena je prodaja po procijenjenoj vrijednosti. **Stečajna upraviteljica je ponovno predlagala sniženje procijenjene vrijednosti nekretnine i sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke, te je**

sazvana skupština vjerovnika za 14.srpnja 2015., oglas o pozivanju vjerovnika objavljen je na oglasnoj ploči suda 25.05.2015. i u Narodnim novinama br.64 od 10.06.2015.

Na skupštini vjerovnika stečajna upraviteljica podnijela je izvješće o tijeku stečajnog postupka te je donesena odluka vjerovnika o prodaji nekretnine – pašnjak u Starom Lazu prikupljanjem pisanih ponuda na način da će početna prodajna cijena iznositi 85.000,00 kn, da se po predmetnoj cijeni najmanje dva puta oglasi prodaja, te ukoliko se ne postigne ta cijena, da se svaka slijedeća prodaja snizi po 10.000,00 kn od početne cijene, ali ne niže od 1/3 procijenjene vrijednosti odnosno 35.000,00 kn.

Dokaz: Zapisnik sa skupštine vjerovnika od 14.07.2015.

Objavljeni su oglasi po početnoj prodajnoj cijeni od 85.000,00 kn dva puta na web stranicama sudačke mreže i hgk, i to dana 15.07.2015. i 11.08.2015., te u oglasnicima BURZA i BUTIGA (besplatni oglas) dana 23.07.2015., 13.08.2015., 17.09.2015. i 01.10.2015. Budući nije zaprimljena niti jedna ponuda sukladno odluci Skupštine vjerovnika oglašena je nova prodaja po početnoj prodajnoj cijeni od 75.000,00 kn. Oglas je objavljen na web stranicama sudačke mreže i hgk 07.10.2015. te u oglasnicima BURZA I BUTIGA od 15.10.2015. Rok za dostavu pisanih ponuda je zaključno s 03. studeni 2015.g.

Dokaz: Privitak 4,5,6

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona

STEČAJNA MASA NA DAN 30.09.2015.

Slijedom navedenog, nakon izvršene procjene imovine, unovčenja dijela imovine, usklađenja potraživanja od dužnikovih dužnika, naplaćenih i nenaplaćenih potraživanja, te primitaka od zakupa stečajna masa na dan 30.09.2015. se iskazuje, kako slijedi:

Imovina stečajne mase

Red. broj	Opis imovine	Procijenjena/ utvrđena vrij. kn	Prodana/ unovčena vrij. kn	Otpisano kn	Neunovčeno kn
1.	Nekretnine				
1.1.	Kuća i dvorište- Kastav, Jurjenići 90	(124.849,00Eur) 1.076.581,00	(55.000,00Eur) 414.090,82	0,00	0,00
1.2.	Zemljište- Pašnjak-N.Lazi	100.125,00	0,00	0,00	100.125,00
2.	Pokretnine				
2.1.	Ured.namješt. i opr.	730,00	200,00	0,00	500,00
2.2.	Oprema za graditelj	250,00	0,00	250,00	0,00
3.	Potraživanja	52.633,57	35.665,34	28.143,61	7.687,50
4.	Primici od zakupnina		85.797,97		
	Ukupno imovina	1.230.319,57	535.754,13	28.393,61	108.312,50

2. Utvrđuje se da ukupan iznos svih prijavljenih tražbina iznosi 1.881.934,12 kn, od čega je priznato 1.785.333,42 kn a osporeno 96.600,70 kn.

Utvrđene tražbine prvog višeg isplatnog reda iznose 306.884,09 kn, a osporene 81.756,51 kn. Utvrđene tražbine drugog višeg isplatnog reda iznose 1.478.449,33 kn, a osporene 14.844,19 kn.

Namirenja stečajnih vjerovnika do ovog izvještajnog razdoblja nije bilo.

3. S osnova razlučnog prava jedan razlučni vjerovnik je obavijestio o potraživanju u iznosu od 698.402,99 kn glavnice sa kamatama i troškovima, ali pored toga zadržava pravo da bude namiren kao stečajni vjerovnik u cijelom iznosu za slučaj da ne bude namiren iz razlučnog prava, te se izjasnio da tražbinu u cijelom iznosu prijavljuje i kao stečajni vjerovnik. S osnova razlučnog prava namiren je u stečajnom postupku u iznosu od 260.096,34 kn.

4. Utvrđuje se da postoji izlučno pravo, temeljem Ugovora o instaliranju opreme br. S2192/09 od 18.08.2009., izlučnog vjerovnika Vip net d.o.o. Zagreb, na predmete koji ne ulaze u stečajnu masu Dužnika i to telekomunikacijska oprema (Bazna stanica Vip-net mreže) instalirana na nekretnini u vlasništvu Dužnika. Temeljem predmetnog Ugovora izlučni vjerovnik je unaprijed uplatio zakupninu u jednokratnom iznosu od 165.000,00 kn za razdoblje od 53 mjeseca, a po proteku razdoblja (koncem 2013.g.) visina naknade za korištenje predmetnog prostora utvrđena je u iznosu od 500,00 EUR-a mjesečno, u protuvrijednosti kuna uvećano za iznos PDV-a. Temeljem važećeg Ugovora zakupoprimac je od 01.01.2014. nastavio mjesečno plaćati zakupninu za korištenje prostora. Ugovor o zakupu prestao je pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu, te je zadnja zakupnina fakturirana za lipanj 2015.g. i naplaćena u lipnju 2015. Instaliranu opremu na nekretnini, vlasništvo izlučnog vjerovnika, preuzeo je u posjed kupac nekretnine prilikom primopredaje nekretnine.

5. Utvrđuje se da su ostvareni troškovi od otvaranja stečaja (15.10.2012.) do 30.09.2015. g. u ukupnom iznosu od 120.920,32 kn, a odnose se na troškove oglašavanja u iznosu od 41.230,84 kn, ostale troškove (procjenitelja, arhitekta, javnobilj.usl., osiguranja, bankarske usluge i dr.) u ukupnom iznosu od 33.017,54 kn, knjigovodstvene i dr.administrativne usluge u iznosu od 21.945,05 kn, komunalni doprinos u iznosu od 18.074,40 kn, usluge poštarine i telefona u iznosu od 3.999,36 kn, sudske pristojbe i biljezi u iznosu od 1.170,00 kn, doprinosi članarine i sl.davanja u iznosu od 881,63 kn te trošak uredskog materijala u iznosu od 601,50 kn. Utvrđuje se da su na dan 30.09.2015. nepodmirene dospjele obveze stečajne mase u iznosu od 7.000,00 kn (troškovi procjenitelja) i knjigovodstvene usluge u iznosu od 420,00 kn. Do kraja stečajnog postupka očekuju se računi za odvjetničke usluge u iznosu cca 8.500,00 kn te usluge procjenitelja za procjenu nekretnine-pašnjak N.Lazi u iznosu cca.6.000,00 kn, te planiraju rezervacije za parnične troškove u iznosu od 2.343,75 kn.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U IDUĆEM RAZDOBLJU

U idućem izvještajnom razdoblju sve radnje biti će isključivo usmjerene na unovčenje preostale imovine stečajnog dužnika, kako bi se stečajni postupak priveo kraju i zaključio. Ukoliko se pokretnine (fotokopirni aparat) ne bude mogao prodati zbrinut će se putem društva za zbrinjavanje otpada.

Rijeka, 21.10.2015.

UNI - DREN d.o.o.
- u stečaju -
RIJEKA

Stečajni upravitelj:
Ranka Herljević

