

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Pazinu**
Poslovni broj spisa : **St-233/2024**
Dužnik: **Stečajna masa iza FUNTANA TOURS d.o.o. u stečaju,**
Zagreb, Nova cesta, OIB: 54591142804

I/ TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 23.11.2024. DO 11.03.2025.

U stečajnom postupku koji se nad Stečajnim dužnikom vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod poslovnim brojem: St-233/2024, a nastavno na prethodno podneseno Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 22.11.2024. te utvrđenja sa Skupštine vjerovnika održane 18.12.2024., stečajni upravitelj podnosi Izvješće kako slijedi.

Ad 1/ Sukladno odluci Skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj je 20.12.2024. pristupio izradi Ugovora o kupoprodaji nekretnina temeljem kojeg je kupcu Viktoru Pokrajcu iz Putini (Kanfanar), Putini 2C, OIB: 66072252405, prodao nekretninu i to suvlasnički dio (2/8):

- 6. suvlasnički dio nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana, u naravi Stambena zgrada i dvorište u Funtani ukupne površine 265 m².

Kupac Viktor Pokrajac je za kupljeni suvlasnički dio gore navedene nekretnine u cijelosti isplatio ugovoreni iznos kupoprodajne cijene od 10.000,00 EUR.

Ad 2/ U odnosu na izvanknjižno vlasništvo nekretnine upisane u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, upisano u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Poreč kod Općinskog suda u Pazinu, u naravi dvorište površine 63 m² i gospodarska zgrada površine 16 m², sveukupne površine 79 m², stečajni upravitelj ističe kako je nakon prethodnih konzultacija i postignutog dogovora sa stečajnim upraviteljem Stečajne mase iza LAGUNA COMMERCE d.o.o. u stečaju, gospodinom Borisom Zadkovićem, i to 30.01.2025. osobno pristupio:

- u Zemljišnoknjižni odjel Poreč pri Općinskom sudu u Pazinu te
- u Odjel za katastar nekretnina Poreč,

a radi neposrednog utvrđivanja cjelokupnog povijesnog stanja i pribave povijesnih podataka za predmetnu nekretninu, a kako bi se moglo pristupiti razrješavanje nastalog problema upisa vlasništva predmetne nekretnine u zemljišne knjige na ime i za korist Stečajne mase iza FUNTANA TOURS d.o.o. u stečaju.

Prema pribavljenim podacima od službenika gore navedenih tijela te pribavljenoj dokumentaciji iz zbirke isprava, stečajni upravitelj je utvrdio sljedeće činjenice:

- dana 10.05.2001. sklopljen je Kupoprodajni ugovor između prodavatelja LAGUNA COMMERCE d.d. i kupca FUNTANA TOURS d.o.o., ovjeren 15.05.2021. od strane javnog bilježnika Ivana Macinića iz Poreča, Obala maršala Tita broj 6, pod poslovnim brojem: Ov-4679/2001

(Predmet ovog ugovora je kupoprodaja dijela zemljišta i to dio k.č.br. 121/7, k.o. Funtana, u površini od 50 m², koje zemljište u naravi čini okućnicu objekta koje je tada bilo u vlasništvu kupca smještenog na sadašnjoj k.č.br. 1178/1, k.o. Funtana, a u odnosu na koji dio zemljišta je kupac preuzeo obvezu provedbe parcelacije, a zaključenju ovog Kupoprodajnog ugovora je prethodio postupak javnog nadmetanja organiziranog od strane prodavatelja.

Kupac je za kupljeno zemljište u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu, te je istom izdana tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva, te je kupac uveden u posjed ove nekretnine).

- nakon otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom LAGUNA COMMERCE d.d. imenovani stečajni upravitelj Boris Zadković je s odgovornom osobom FUNTANA TOURS d.o.o. zaključio Anex kupoprodajnom ugovoru od 10.05.2001., ovjeren 04.04.2003. od strane javnog bilježnika Ante Kravara iz Buzeta, Sportska ulica 1/3, pod poslovnim brojem: Ov-941/2003

(Predmet ovog Anexa je kupnja i preostale površine zemljišta koja se proteže uz kuću koja je tada bila u vlasništvu kupca (smještena na sadašnjoj k.č.br. 1178/1, k.o. Funtana) te je pored prethodno stečene površine zemljišta od 50 m², ovim Anexom kupac kupio i preostalu površinu ove zemljišnoknjižne čestice u preostaloj površini od 15 m², a za koju razliku kupljene površine je u stečajnu masu LAGUNA COMMERCE d.d. u stečaju isplaćen dodatni iznos od 4.670,00 HRK.

Kupcu je ovim Anexom, a obzirom na činjenicu da je u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena, izdana tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva na zemljištu površine 65 m², te je kupac uveden u posjed i preostalog dijela ove nekretnine).

- nakon sklapanja gore navedenog Annexa kupoprodajnom ugovoru, a polazeći od novoutvrđenih podataka uslijed izmjere katastarskih čestica za potrebe izrade katastra nekretnina i obnove zemljišnih knjiga na području katastarske općine Funtana, utvrđeno je da površina nekretnine koja je predmet ove kupoprodaje ne iznosi 65 m² već 79 m²

(Naime, u svrhu izrade katastra nekretnina i obnove zemljišnih knjiga na području katastarske općine Funtana i radi toga provedene nove izmjere površina katastarskih čestica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Poreču je 30.05.2003. donio Rješenje, poslovni broj: Z-3535/2023/893, u kojem je utvrđeno da su iz stare oznake k.č.br. 121/7, k.o. Funtana, u ukupnoj površini od 443 m², nastale dvije nove zemljišnoknjižne čestice i to k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana ukupne površine 79 m² koja je upisana u zk.ul. 894, te k.č.br. 1180, k.o. Funtana, ukupne površine 378 m², koja je upisana u zk.ul. 1255).

- iz Uvjerenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Poreč, Klasa: 935-08/06-02/178 od 12.04.2006. proizlazi da nakon gore navedene nove katastarske izmjere ranija k.č.br. 121/7, k.o. Funtana odgovara novoformiranoj k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, a što ujedno znači da kupljena k.č.br. 121/7, k.o. Funtana u naravi nije imala površinu od 65 m² već da površina iste iznosi 79 m².
- u zk. ul. 894., k.o. Funtana, je upisana novoformirana k.č.br. 1178/2 međutim površina iste nije 65 m² već 79 m², a s obzirom na gore navedena utvrđenja uslijed izmjere katastarskih

čestica za potrebe izrade katastra nekretnina i obnove zemljišnih knjiga na području katastarske općine Funtana iz 2003. godine.

Nakon utvrđenja i razjašnjavanja svih gore navedenih činjenica, a prema prethodnom dogovoru s kolegom Borisom Zadkovićem ispred Stečajne mase iza LAGUNA COMMERCE d.o.o. u stečaju, stečajni upravitelj je pristupio izradi novog i to II. dodatka kupoprodajnom ugovoru od 10.05.2001., a temeljem kojeg je u konačnici zemljišnoknjižno stanje usklađeno s faktičnim stanjem odnosno temeljem koje dokumentacije je izvršen upis vlasništva na ime i za korist Stečajne mase iza FUNTANA TOURS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Nova cesta, OIB: 54591142804, ovdje Stečajnog dužnika.

Usporedno s podnesenim prijedlogom za uknjižbu prava vlasništva u odnosu na gore navedenu nekretninu, stečajni upravitelj je 14.02.2025., a temeljem prethodno pribavljenog brisovnog očitovanja, podnio Zemljišnoknjižnom odjel Poreč pri Općinskom sudu u Pazinu i prijedlog za brisanje predbilježbe prava zalogu upisanog za korist VINDIJA d.d. Varaždin, OIB: 44138062462, Varaždin, Međimurska ulica 6, upisanog pod poslovnim brojem: Z-1605/2001.

Ovom prijedlogu za brisanje upisanog tereta još uvijek nije udovoljeno iz razloga što je stečajni upravitelj, u nedostatku druge dokumentacije, predmetni prijedlog za brisanje podnio temeljem Brisovnog očitovanja društva VINDIJA d.d. Varaždin od 22.10.2024., ovjerenog po javnom bilježniku Lani Mihinjač iz Varaždina, Braće Radić 6, pod poslovnim brojem: OV-7548/2024 od 25.10.2024., a kojim se u cijelosti i neopozivo dozvoljava brisanje gore navedene predbilježbe prava zalogu na k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, upisanoj u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Poreč pri Općinskom sudu u Pazinu u zk.ul. 894.

Iako je stečajni upravitelj već u nekoliko navrata požurivao rad suda u pogledu brisanja navedenog tereta, ovom prijedlogu do dana podnošenja ovog Izvješća još uvijek nije udovoljeno i to iz razloga što gore navedenom Brisovnom očitovanju ne prileži i potvrda pravomoćnosti i ovršnosti Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj: poslovni broj: VI R1-89/2001 od 15.06.2001., a radi čega će stečajni upravitelj u narednom razdoblju biti primoran pristupiti i u Trgovački sud u Rijeci radi pribave ove potvrde, a nakon čega će istu dostaviti Zemljišnoknjižnom odjel Poreč pri Općinskom sudu u Pazinu.

Ad 3/ Stečajni upravitelj u nastavku ovog Izvješća daje pregled ostvarenih prihoda i rashoda u ovom stečajnom postupku i to kako slijedi:

#	PRIHODI (od 09.07.2024. do 11.03.2025.)	Iznos
1.	Predujem za namirenje troškova nastavljanja stečajnog postupka radi naknadne diobe (čl. 289. st. 3. Stečajnog zakona)	2.260,00 EUR
2.	Unovčenje imovine – kupac Viktor Pokrajc, Putini (Kanfanar), Putini 2C, OIB: 66072252405 (suvlasnički dio (2/8) nekretnine i to 6. suvlasničkog dijela nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana)	10.000,00 EUR
3.	Pripis pasivne kamate	0,07 EUR
Ukupno:		12.260,07 EUR

#	RASHODI (od 09.07.2024. do 11.03.2025.)	Iznos
1.	Naknada banke za vođenje poslovnog računa	19,26 EUR
2.	Troškovi knjigovodstva prema FBS PROMET d.o.o. (66,00 EUR/mj. + PDV) - nepodmireni troškovi za razdoblje od 08/2024 do 03/2025 ukupno iznose 660,00 EUR (528,00 EUR + PDV))	660,00 EUR
3.	Troškovi javnog bilježnika Marine Markioli iz Zagreba, Nehajska 9 (Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 20.12.2024, ovjera potpisa prodavatelja, poslovni br.: OV-16875/2024, Račun br.: 2309/2/2 od 20.12.2024.)	8,83 EUR
4.	Troškovi javnog bilježnika Miodraga Ivkovića iz Buzeta, Trg Fontana 2 (II. Dodatak kupoprodajnom ugovoru od 10.05.2001., ovjera potpisa prodavatelja i izrada ovjerene preslike, poslovni br.: OV-411/2025, Račun br.: 271/1/1 od 13.02.2025.)	12,66 EUR
5.	Troškovi sudskih pristojbi: - 3,32 EUR s osnova podnesenog prijedloga za uknjižbu prava vlasništva od 14.02.2025. (Z-2997/2025) - 3,32 EUR s osnova podnesenog prijedloga za brisanje tereta od 14.02.2025. (Z-3014/2025)	6,64 EUR
6.	Putni troškovi stečajnog upravitelja (nepodmireno) – uporaba osobnog vozila - putni troškovi od 09.09.2024. (ispitno i izvještajno ročište) na relaciji Zagreb-Pazin-Zagreb (439 km x 0,50 EUR/km = 219,50,00 EUR neto, odnosno 319,22 EUR bruto + 23,94 EUR doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5% = 343,16 EUR); - putni troškovi od 18.12.2024. (sjednica Skupštine vjerovnika) na relaciji Zagreb-Pazin-Zagreb (439 km x 0,50 EUR/km = 219,50,00 EUR neto, odnosno 319,22 EUR bruto + 23,94 EUR doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5% = 343,16 EUR) - putni troškovi od 30.01.2025. (izvidi i pribava dokumentacije pred Zemljišnoknjižnim odjelom Poreč te Odjelom za katastar nekretnina Poreč, obilazak imovine stečajnog dužnika) na relaciji Zagreb-Poreč-Funtana-Zagreb (529 km x 0,50 EUR/km = 264,50,00 EUR neto, odnosno 384,67 EUR bruto + 28,85 EUR doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5% = 413,52 EUR)	1.099,85 EUR
7.	Putni materijalni troškovi stečajnog upravitelja (nepodmireno): - od 09.09.2024. (34,80 EUR), - od 18.12.2024. (33,40 EUR), - od 30.01.2025. (35,60 EUR)	103,80 EUR
Ukupno:		1.911,04 EUR

Od gore navedenog iznosa nastalih troškova, stečajni upravitelj ističe kako su troškovi podmireni u iznosu od 47,39 EUR, dok su u preostalom dijelu od 1.863,65 EUR isti nepodmireni i to s osnova troškova knjigovodstva i nastalih putnih troškova stečajnog upravitelja.

II/ STANJE STEČAJNE MASE

Na dan podnošenja ovog izvješća, stečajnu masu Stečajnog dužnika čine:

- nekretnina upisana u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, upisano u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Poreč kod Općinskog suda u Pazinu, u naravi dvorište površine 63 m² i gospodarska zgrada površine 16 m², sveukupne površine 79 m² te
- novčani iznos od **12.212,68 EUR** koji se nalazi na poslovnom računu Stečajnog dužnika.

III/ RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju stečajni upravitelj će nastaviti s radnjama vezanim uz sređivanje zemljišnoknjižne situacije u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, a vezano uz postupak brianja potraživanja Vindija d.d. Varaždin osigurano hipotekom (Z-1605/2001 od 25.06.2001.) donesenom na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj: VI R1-89/2001 od 15.06.2001. (Z-1605/2001 od 25.06.2001.).

S obzirom na dosadašnji tijek ovog stečajnog postupka te unovčenu imovinu odnosno raspoloživi iznos sredstava na računu Stečajnog dužnika, **stečajni upravitelj ljubazno moli i predlaže da Naslovljeni sud, a sukladno odredbi čl. 257. st. 6. Stečajnog zakona, rješenjem pozove vjerovnike nižih isplatnih redova na prijavu svojih tražbina te da u istom rješenju odredi termin održavanja ispitnog ročišta** na kojem će se ispitati prijavljene tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova **kao i da istovremeno odredi termin održavanja izvještajnog ročišta** na kojem će stečajni upravitelj podnijeti izvješće o stanju stečajne mase i tijeku stečajnog postupka.

Zagreb, 11.03.2025.

Josip Pećarić, stečajni upravitelj