

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

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
PRIMLJENO

08 -01- 2019

neposredno

lud

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

Poslovni broj spisa: **2 St-2/17-22**

Dužnik: **ART PEN d.o.o. u stečaju, Pazin, Šime Kurelića 20/3**

OIB: **78992202021**

**1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 02.10.2018.g. DO
04.01.2019.g.**

1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:

1. Jedinu imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine, koje se nakon što je riješen sukob nadležnosti, utvrđeno da se prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli.

Sukladno navedenom Rješenjem Općinskog suda u Puli, posl.br. Ovr-1695/18 od 14.05.2018.godine, nastavljen je postupak ovrhe, te sam kao stečajni upravitelj ovršenika **ART PEN d.o.o. u stečaju, Pazin**, dana 23.05.2018.godine, dostavila navedenom sudu pisani podnesak o preuzimanju postupaka u ovoj pravnoj stvari.

2. Zaključkom Općinskog suda u Puli, posl.br. Ovr-1695/18, od 15.05.2018.godine, pozvana sam da se očitujem na dostavljene mi nalaze i mišljenja sudskih vještaka Marijana Brnića od 04.08.2016.godine i nalaza i mišljenja vještaka Bernarda Mahečića od 10. mjeseca 2016.godine o procijeni vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje, i to :

2.1. 7894 m2, vlasništvo 1/1. k.o. Pula, z.k.ul.17757, k.č.br. 4502, u naravi šuma, površine

2.2. k.o. Pula, z.k.ul.17756, k.č.br.4497/2, u naravi pašnjak, površine 2226 m2, suvlasništvo 2017/2226.

Na navedenim nekretninama pod točkom 1. i 2. Uknjiženo je pravo zaloge u korist:

- B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, na temelju Ugovora o prijenosu od 01.05.2015.g., a uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES 802/08 od 19.08.2008.g i osiguranja ES-803/08-1 od 19.08.2008.g., te

- zabilježba ovrhe društva RA-Adriatic d.o.o., Rijeka, Vodovodna 24 OIB: 55631759367, na temelju Rješenja o ovrši općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-7715/15 od 18.12.2015.g.

2.3.k.o. Pula, z.k.ul.11721 ,k.č.br.4494/1, u naravi pašnjak, površine 555 m2, suvlasništvo 700/716

2.4.k.o. Pula, z.k.ul. 19276, k.č.br. 4497/12, u naravi lokalna cesta asfaltirana, površine 601 m2, vlasništvo 1/1

Na navedenim nekretninama pod 3. I 4. Uknjižena je - zabilježba ovrhe društva RA-Adriatic d.o.o., Rijeka, Vodovodna 24 OIB: 55631759367, na temelju Rješenja o ovrši općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-7715/15 od 18.12.2015.g.

Sve nekretnine nalaze se u mjestu Vinkuran, Općina Medulin.

Napominjem da je dana 03.12.2018.g. zaprimljeno rješenje Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižnog odjela Pula posl.broj: Z-37138/18, kojim se po prijedlogu predlagatelja B2 Kapital d.o.o. OIB: 57509775367, protiv protustranke ART PEN d.o.o. ,OIB: 78992202021 (danas u stečaju) i Marije Jurica, OIB: 94251699395, Štrped 15, Vinkuran, Pula zabilježuje ovrha u zemljišnim knjigama na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Puli posl.br- 18 PU Ovr-3615/18 od 30.11.2018.g. i to:

- na.k.o. Pula, z.k.ul.17756, k.č.br.4497/2,u naravi pašnjak, površine 2226 m2, suvlasništvo Art Pena d.o.o. u stečaju djela 2017/2226, nalaže se zabilježba ovrhe u mjestu prvenstvenog reda upisa zabilježbe pokretanja postupka izvršene ovosudnim rješenjem posl. Br. Ovr-3615/2018 od 27.08.2018.g., a upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-26715/2018 uz istovremeno brisanje zabilježbe pokretanja postupka upisane ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-26715/2018 pod C red br. 12.1.
- na.k.o. Pula, z.k.ul.17756, k.č.br.4497/2,u naravi pašnjak, površine 2226 m2, suvlasništvo Marije Jurica, OIB: 94251699395 djela 209/2226, nalaže se zabilježba ovrhe u mjestu prvenstvenog reda upisa zabilježbe pokretanja postupka izvršene ovosudnim rješenjem posl. Br. Ovr-3615/2018 od 27.08.2018.g., a upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-26715/2018 uz istovremeno brisanje zabilježbe pokretanja postupka upisane ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-26715/2018 pod C red br. 13.1.
- na vlasništvo 1/1 Art Pena d.o.o. u stečaju . k.o. Pula, z.k.ul.17757, k.č.br. 4502, u naravi šuma, površine7894 m2, nalaže se zabilježba ovrhe u mjestu prvenstvenog reda upisa zabilježbe pokretanja postupka izvršene ovosudnim rješenjem posl. Br. Ovr-3615/2018 od 27.08.2018.g., a upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-26715/2018 uz istovremeno brisanje zabilježbe pokretanja postupka upisane ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-26715/2018 pod C red br. 8.1.

3. Zaključkom Općinskog suda u Puli navedenim pod točom 2. ovog izvješća, ujedno sam obaviještena da su se u tijeku postupka ovrhovoditelj i založni vjerovnik usaglasili da se vrijednost navedenih nekretnina u predmetnom postupku utvrdi putem elaborata (nalaza i mišljenja) vještaka Bernarda Mahečića, a ne putem nalaza i mišljenja vještaka Marijana Brnića.

Dana 23.05.2018 godine dostavila sam Općinskom sudu u Puli pisanu suglasnost, da sam suglasna da se vrijednost nekretnina u postupku koji se vodi pod posl.brojem Ovr-1695/18 utvrdi putem elaborata (nalaza i mišljenja) vještaka Bernarda Mahečića.

Dana 4. rujna 2018. g.. podnijela sam prijedlog Trgovačkom sudu u Pazinu da sud naloži vještaku Bernardu Mahečiću iz Zagreba dopunu elaborata – nalaz i mišljenje kojeg je dao u predmetu Općinskog suda u Puli, na način da navede pojedinačne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje su navedene pod točkom 2. Ovog izvješća, kako bi se nakon prodaje nekretnina mogao izvršiti obračun troškova unovčenja i raspodjela kupovnine vjerovnicima.

Naime, vještak je u elaboratu nalaza i mišljenja utvrdio ukupnu vrijednost nekretnina i iste se prodaju kao cjelina, međutim kako na svim nekretninama nisu upisana ista razlučna prava, neophodno je bilo zatražiti dopunu predmetnog elaborata odnosno utvrditi vrijednost svake pojedine nekretnine.

Trgovački sud u Pazinu dana 12.09.2018.g. donio je zaključak kojim je pozvan vještak Bernard Mahečić da dopuni predmetni elaborat na način da procijeni vrijednost svake pojedine nekretnine.

4. Dana 02.10.2018.g. zaprimljen je dopunjeni elaborat nalaza i mišljenja procjene vrijednosti nekretnina – zemljišta u Vinkuranu bb, Pula, Medulin od 31.10.2016.g., u kome je dana procjenjena vrijednost svake pojedine nekretnine kako slijedi:

4.1. k.o. Pula, z.k.ul.17757, k.č.br. 4502, u naravi šuma, površine 7894 m², vlasništvo 1/1- tržna vrijednost nekretnine iznosi 438.000,00 eur-a, ili 70,08% ukupne tržne vrijednosti svih nekretnina.

4.2. k.o. Pula, z.k.ul.17756, k.č.br.4497/2, u naravi pašnjak, površine 2226 m², suvlasništvo 2017/2226 - tržna vrijednost nekretnine iznosi 123.000,00 eur-a, ili 19,68% ukupne tržne vrijednosti svih nekretnina.

4.3. k.o. Pula, z.k.ul.11721, k.č.br.4494/1, u naravi pašnjak, površine 555 m², suvlasništvo 700/716- tržna vrijednost nekretnine iznosi 31.000,00 eur-a, ili 4,96% ukupne tržne vrijednosti svih nekretnina

4.4. k.o. Pula, z.k.ul. 19276, k.č.br. 4497/12, u naravi lokalna cesta asfaltirana, površine 601 m², vlasništvo 1/1- tržna vrijednost nekretnine iznosi 33.000,00 eur-a, ili 5,28% ukupne tržne vrijednosti svih nekretnina.

5. Na temelju upućenog Zahtjeva od strane stečajnog upravitelja Istarskoj Županiji Upravnom odjelu za decentralizaciju, lokalnu i područnu samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju Pula, za očitovanje u pogledu da li je za predmetne nekretnine navedene pod točkama 2. i 4. izdana građevinska ili lokacijska dozvola, zaprimila sam dana 22.10.2018.g. očitovanje prema kome niti za jednu nekretninu od 01.01.2008.g. do 22.10.2018.g. nije izdana ni građevinska ni lokacijska dozvola, te nije predan niti zahtjev za istima.

Također su u navedenom dopisu naveli da je Jurica Marica, Štrped 15, Vinkuran podnijela 21.06.2013.g. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgradu izgrađenu na k.č. 4497/9, 4497/2, 4493/5, 4493/1 sve k.o. Pula, međutim zahtjev je proslijeđen Agenciji za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, Zagreb, Selska 136.

6. ..Rješenjem Klasa: UP/I-740-04/17-02/187, Ur.br. 513-07-18-18-4 od 30.05.2018.godine, nalaženo je prvookrivljeniku Art-Pen d.o.o. u stečaju plaćanje novčane kazne u iznosu od 5.000,00.-kn. jer nije prijavio PDV za obračunsko razdoblje od 01.04.2015. do 30.04.2015.g. u iznosu od 714.229,76 kuna, a što se odnosi na razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka nad Art-Pen-om, nad kojim je dana 15. veljače 2017.godine Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 2 St-2/17-22 otvoren stečajni postupak.

Stoga je u propisanom roku odnosno 17.07.2018.g. podnešen prigovor MF Porezna uprava Područni ured Pazin Službi za pravne poslove, informiranje, edukaciju i prekršajni postupak, u kome je navedeno da je tražbinu po osnovu neplaćenog PDV-a u iznosu od 714.229,76 kuna Ministarstvo financija Porezna uprava Područni ured Pazin prijavila u stečajnom postupku i ista je priznata u cijelosti kao tražbina II višeg isplatnog reda.

Da se u prekršajnom nalogu MF Porezna uprava Područni ured Pazin Službi za pravne poslove, informiranje, edukaciju i prekršajni postupak, radi o novčanoj kazni za prekršaj koji je počinjen

prije otvaranja stečajnog postupka te se njena naplata može ostvarivati samo u stečajnom postupku na način da se za navedenu tražbinu prethodno podnese prijava .

-Stečajni zakon propisuje da potraživanja po osnovu izrečenih novčanih kazni za učinjene prekršaje predstavljaju tražbine nižih isplatnih redova. Za razliku od prijave tražbina viših isplatnih redova koje se podnose u propisanom redovnom odnosno naknadnom ispitnom roku, prijave tražbina nižih isplatnih redova podnose se kada ih na to pozove stečajni sudac što će biti učinjeno nakon što se u cijelosti namire tražbine viših isplatnih redova.

Do dana podnošenja ovog izvještaja nije zaprimljen nikakav odgovor.

II. STANJE STEČAJNE MASE

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

Cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika u cijelosti čine nekretnine navedene pod točkom 2. i 4..

Predujam za pokriće troškova prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom u iznosu od 1.400,00 kuna uplatio je FINI ovrhovoditelj RA-ADRIATIC d.o.o. Rijeka

Dana 06.08.2018.g. Financijska agencija regionalni centar Rijeka objavila je poziv za sudjelovanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi i ista je završila 29.10.2018.g.. Utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina koje se prodaju kao cjelina iznosi 4.603.000,00 kn, a početna cijena za nadmetanje je 3.682.400,00 kuna.

S obzirom da za kupnju predmetnih nekretnina na prvoj dražbi nije bilo zainteresiranih osoba, dana 30.10.2018.g., Financijska agencija regionalni centar Rijeka objavila je poziv za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi i ista završava 22.01.2019.g..

Predmetne nekretnine na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne mogu se prodati ispod iznosa od 2.761.800,00 kuna.

III OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Na prvom ispitnom ročištu utvrđeno je i priznato 5 tražbina u ukupnom iznosu od **31.536.756,60 kn, i to kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.**

Razlučni vjerovnici (dva vjerovnika), prijavili su svoje tražbine i kao stečajni vjerovnici.

. Razlučna prava

Red.br.	Naziv vjerovnika	Osnova tražbine	Iznos tražbine (kn)	Opis imovine
1.	RA- Adriatic d.o.o. Rijeka, Vodovodna 24 OIB: 55631759367 Zastupano po odvjetničkom društvu Vukić, Jelušić, Šulina, Stanković, Jurcan & Jabuka, Nikole Tesle 9, Rijeka	Rješenje o ovrsl Ovr-7715/15 od 18/12/2015	1.324.232,92	1. k.o. Pula, z.k.ul.17757, k.č.br. 4502, u naravi šuma, površine 7894 m2, vlasništvo 1/1. 2. k.o. Pula, z.k.ul.17756, k.č.br.4497/2,u naravi pašnjak, površine 2226m2, suvlasništvo 2017/2226. 3. k.o. Pula, z.k.ul.11721 ,k.č.br.4494/1, u naravi pašnjak, površine 555 m2, suvlasništvo 700/716 4. k.o. Pula, z.k.ul. 19276, k.č.br. 4497/12, u naravi lokalna cesta asfaltirana, površine 601 m2, vlasništvo 1/1
5.	B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Radnička cesta 41 OIB: 57509775367	Ugovor o ustupu tražbine: Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 802/8-1 od 19/08/2008, solimiziranog pod brojem OV-14882/08 od 22/08/2008 Ugovor o ustupu tražbine: Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 803/8-1 od 19/08/2008, solimiziranog pod brojem OV-14480/08 od 22/08/2008	18.197.019,93	1. k.o. Pula, z.k.ul.17757, k.č.br. 4502, u naravi šuma, površine 7894 m2, vlasništvo 1/1. 2. k.o. Pula, z.k.ul.17756, k.č.br.4497/2,u naravi pašnjak, površine 2226m2, suvlasništvo 2017/2226.
UKUPNO			19.521.252,85	

Vjerovnici stečajne mase

1. Za vođenja poslovnih knjiga stečajnog dužnika, dostave prijava PDV-a angažiran je knjigovodstveni servis Saldoplus vl. Danijela Grdaković iz Rijeka. Do izrade ovog izvješća zaprimljeni su i računi Hrvatskih voda za naknadu za uređenje voda.

2. Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Pazinu, uplaćeno je iz zaplijenjenog iznosa sredstava, na račun stečajnog dužnika 10.000 kuna, na ime predujma za vođenje stečajnog postupka.

3. Iz navedenih sredstava do dana izrade ovog izvješća, isplaćena je obveza prema vjerovniku stečajne mase Hrvatske vode 942,41 kuna- vodna naknada, te naknada banci za vođenje platnog prometa.

ZAKLJUČAK:

U nastavku stečajnog postupka nastaviti će se -unovčenje nekretnina.

U Rijeci, 04-01.2019.g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević