

## Obrazac 19.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 07.10.2019 god. DO 18.11.2019 god.

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: **St-350/2019**

Dužnik : Stečajna masa iza HISTRIA DOMUS d.o.o. u stečaju ,Rijeka, Mosorska 9, OIB  
29532493716 (ranije HISTRIA DOMUS d.o.o. , Momjan, Kremenje 95 b,  
OIB 91921150553)

.....

Stečajni upravitelj : Sanjin Dinko Dorčić  
Adresa stečajnog upravitelja : Rijeka, Mosorska 9  
Tel. 0993091300 e-mail : [ddunko@gmail.com](mailto:ddunko@gmail.com)

#### I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA

##### 1. Uvodni dio

Trgovački sud u Pazinu ,odlučujući o zahtjevu Financijske agencije za provedbu skraćenog stečajnog postupka, Rješenjem posl.br. St-381/2015-5 od 04.02.2016 god. otvorio je i istovremeno zaključio stečajni postupak nad dužnikom HISTRIA DOMUS d.o.o. , Momjan , Kremenje 95 B, OIB 91921150553.

Rješenjem Tt-16/2759 od 10.05.2016 god. upisano je u sudski registar tog suda brisanje subjekta HISTRIA DOMUS d.o.o.

Odlučujući o prijedlogu predlagatelja - vjerovnika GRAD BUJE , Buje, Istarska 2 za nastavak postupka u odnosu na stečajnu masu dužnika, a u kojem isti navodi da postoji naknadno pronađena imovina – nekretnine , Trgovački sud u Pazinu je Rješenjem posl.br. St-350/2019-43 od 07.10.2019 god. odredio nastavljanje stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza HISTRIA DOMUS d.o.o. u stečaju.

U konkretnom slučaju je nakon provedenog skraćenog stečajnog postupka u skladu sa odredbama iz čl. 431 SZ-a pronađena imovina brisanog društva – nekretnine opisane ad I.4. ovog izvješća koje ulaze u stečajnu masu te su se ispunile pretpostavke iz čl.289 st.1 SZ-a za nastavljanje stečajnog postupka.

Prije brisanja dužnika iz sudskog registra u istom su bili upisani slijedeći podaci:

Tvrtka: HISTRIA DOMUS društvo s ograničenom odgovornošću za građenje,  
projektiranje i nadzor  
Sjedište/adresa: Momjan, Kremenje 95 B

Članovi društva/osnivači: Josip Ban, Momjan, Kremenje 95 B  
OIB 71087168586

Osobe ovlaštene za zastupanje (direktor) : Josip Ban, Momjan, Kremenje 95 B

## 2. Radnje koje je poduzeo stečajni upravitelj od nastavljanja postupka

U dosadašnjem tijeku postupka stečajni upravitelj poduzeo je slijedeće radnje:

- Prikupljeni podaci o stečajnoj masi – nekretninama u vlasništvu dužnika
- Izvršen uvid u zemljišnu knjigu za k.o. Buje , ZK odjel Buje, Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama
- Izvršen uvid u mrežne stranice katastra nekretnina Državne Geodetske uprave odnosno pregled katastarskog operata i katastarske snimke za k.o. Buje, k.č.1276/88, k.č.1276/89 i k.č.1276/90
- Izvršen uvid u ovršni spis Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama Ovr-15/19-163 (raniji posl.br. Ovr-1091/10)
- Izvršen izvid na terenu i obilazak nekretnina
- Ispitane zaprimljene prijave tražbina vjerovnika i sastavljene tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava za ispitno ročište
- Sastavljeno izvješće za izvještajno ročište

## 3. Predračun nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase

### 3.1.Troškovi stečajnog postupka (izdaci stečajnog upravitelja)

#### *Nastali troškovi stečajnog postupka*

- troškovi fotokopiranja ..... 14,40 kn
- poštanski troškovi..... 33,30 kn

#### *Predvidivi troškovi stečajnog postupka ( u najvišem iznosu)*

- Paušalna pristojba za diobu ne više od.....2.000,00 kn
- Troškovi FINA – provedba elektroničke javne dražbe  
(iz predujma predlagatelja)..... 4.400,00 kn  
max. 4 javne dražbe za tri nekretnine  
4 x 1 x 700,00 kn + 4 x 2 x 200 kn

**Ukupno troškovi stečajnog postupka ..... 6.447,70 kn**

### 3.2. Ostale obveze stečajne mase

#### *Nastale ostale obveze stečajne mase*

- putni troškovi stečajnog upravitelja po putnom nalogu – na dan 16.10.2019 god. radi uvida u spis Ovr- 15/19 Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama i obilazak nekretnina u Bujama  
iznos Bruto II (drugi dohodak).....663,21 kn  
Neto iznos 402 kn (167 km x 2 kn + 30 kn x 2 + parking 8 kn)

#### *Predvidive ostale obveze stečajne mase u razdoblju od 12 mj. od nastavljanja postupka*

- putni trošak stečajnog upravitelja po putnom nalogu - četiri putovanja (2 ročišta) ispitno/izvještajno i završno ročište na Trgovačkom sudu u Pazinu  
bruto II iznos (drugi dohodak).....923,87 kn  
neto iznos 560,00 kn  
( 110 km x 2 kn x 2 + 30 kn x 2 x 2)
- poštanski troškovi.....100,00 kn
- troškovi fotokopiranja.....100,00 kn
- izrada pečata (po potrebi).....180,00 kn
- troškovi vođenja i zatvaranja žiro računa (po potrebi) ..... 500,00 kn

#### Knjigovodstvo stečajne mase

- sastavljanje financijskih izvještaja i predaja prijave poreza na dobit za stečajnu masu ..... 1.500,00 kn  
(sastavljanje financijskih izvještaja i prijave poreza na dobit na kraju poslovne godine 2019 i nakon zaključenja stečaja)  
GFI + PD obrazac 750,00 x 2

**Ukupno ostale obveze stečajne mase .....3.967,08 kn**

**UKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE .....10.414,78 kn**

Napomena :

Predvidivi troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase su troškovi i radnje koje se nužno poduzimaju u razdoblju od 12 mjeseci od dana otvaranja stečaja i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti i točno predvidjeti.

Troškovi provedbe elektroničke javne dražbe plaćaju se Financijskoj agenciji na zahtjev iste unaprijed za 4 javne dražbe i iznose 4.400,00 kn međutim ako se nekretnina proda prije održavanja četvrte javne dražbe izvršit će se razmjerni povrat uplaćenog iznosa.

Predujam za troškove stečajnog postupka koji je platio vjerovnik u iznosu od 10.000,00 kn je trošak stečajnog postupka na koji vjerovnik ima pravo.

Nagrada stečajnom upravitelju nije obračunata i odrediti će se naknadno rješenjem suda u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Svi računi za nastale troškove nalaze se u stečajnom spisu kod stečajnog upravitelja i u koje svi vjerovnici imaju pravo uvida, a isti će biti priloženi završnom računu koji će stečajni upravitelj položiti sudu.

Troškovi procjene nekretnina koje će se eventualno izvršiti u skladu sa odlukom vjerovnika nisu obračunati.

#### **4. Stečajna masa**

Uvidom u prijedlog za nastavak postupka radi naknadne diobe od 19.07.2019 god koju je podnio vjerovnik GRAD BUJE te u zemljišnu knjigu za k.o. Buje Zemljišno knjižni odjel Buje, Općinskog suda u Pazinu kao i mrežne stranice Državne geodetske uprave (Pregled katastarskog operata, katastarske snimke) stečajni upravitelj je utvrdio da u konkretnom slučaju stečajnu masu iza stečajnog dužnika čini slijedeća imovina :

##### **4.1. Nekretnine**

Nekretnine u vlasništvu dužnika upisane su u zemljišnu knjigu za k.o. Buje, koja se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama, Zemljišno knjižni odjel Buje i to :

- Nekretnina upisana u z.k.ul. 3182, k.č. 1276/88 ORANICA 405 m<sup>2</sup>
- Nekretnina upisana u z.k.ul. 3062, k.č. 1276/89 ORANICA 605 m<sup>2</sup>
- Nekretnina upisana u z.k.ul. 3286, k.č. 1276/90 ORANICA 540 m<sup>2</sup>

Kao vlasnik navedenih nekretnina u zemljišnoj knjizi upisan je HISTRIA DOMUS d.o.o., Buje, Istarska 4

Obilaskom nekretnina na terenu radi utvrđenja činjeničnog stanja stečajni upravitelj je utvrdio da se u odnosu na navedene nekretnine u naravi radi o tri nedovršena građevinska objekta – kuće izgrađenih na navedenim zemljišnim česticama.

Iste se nalaze u naselju San Servolo u Bujama neposredno na izlasku iz Buja uz cestu Buje – Kremenje- Momjan kao tri posljednje kuće u nizu objekata istog ili sličnog načina gradnje.

Na svakoj od navedenih zemljišnih čestica nalazi se po jedan objekat.

Pristup predmetnim nekretninama nije uređen. Zemljište na kojima se objekti nalaze je neuređeno i neravno i nije ograđeno te se na istom nalazi kameni materijal preostao nakon iskopa temelja kao i ostaci građevinskog materijala nakon izgradnje istih. Zemljište je većim dijelom zaraslo u korov i visoku travu.

Krovni pokrov objekata je bio izveden u imitaciji mediteranskog crijepa – kupe kanalice ali je isti gotovo u cijelosti naknadno skinut zajedno sa svim metalnim olucima (gurlama).

Iz tog razloga je krovna odnosno građevinska konstrukcija naknadno bila u dužem vremenskom periodu izložena štetnom djelovanju atmosferskih prilika uslijed čega je na istoj došlo do znatnog oštećenja uslijed prodora vode.

Sa svih objekata su silom uklonjeni u cijelosti prozori i vrata što je dovelo do oštećenja građevinske konstrukcije na mjestima prozorskih i vratnih okana, a unutrašnjost objekata je u potpunosti devastirana.

Stečajni upravitelj nije mogao utvrditi da li su objekti priključeni na komunalnu infrastrukturu odnosno da li postoji priključak na električnu mrežu.

Slijedom navedenog mišljenje je stečajnog upravitelja da objekti nisu pogodni za stanovanje i boravak te je potrebno znatno ulaganje za njihovo uređenje i privođenje namjeni.

## Razlučna prava

Stečajni upravitelj je zaprimio obavijest od razlučnih vjerovnika o postojanju njihovih razlučnih prava i to ALOS d.o.o. iz Slovenije kao pravnog slijednika NOVE KREDITNE BANKE MARIBOR D.D. iz Maribora, Slovenija i GRAD BUJE, Buje, Istarska 2.

U zemljišnoj knjizi za k.o.BUJE na predmetnim nekretninama postoje upisana razlučna prava i to :

- Pod br. Z- 5559/06 zaprimljeno **12.10.2006 god.**, upisano na k.č. 1276/88 z.k.ul. 3182, k.č.1276/89 z.k.ul. 3062, k.č.1276/90 z.k.ul. 3286 sve k.o. Buje

Založno pravo uknjiženo radi osiguranja novčane tražbine temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 12.10.2006 god u okvirnom iznosu od 1.900.000,00 EUR uvećano za naknade, troškove i kamate na ime NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR D.D. , MARIBOR, Ulica Vita Kraigherja 4, R. SLOVENIJA

- Pod br. Z-5745/09 zaprimljeno **30.10.2009** upisano na k.č.1276/88 z.k.ul 3182

Pravo zaloga uknjiženo temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju od 27.10.2009 god. pod posl.br. Ovr-904/09-2 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 47.797,60 kn i zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 21.02.2008 god. pa do dana uplate i troškova postupka osiguranja u iznosu od 828,00 kn na ime GRAD BUJE – BUJE OIB 19611257971, ISTARSKA 2

- Pod br. Z-5186/09 zaprimljeno **03.11.2009** upisano na k.č.1276/89 z.k.ul 3062

Pravo zaloge uknjiženo temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju od 27.10.2009 god. pod posl.br. Ovr-909/09-2 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 56.978,83 kn i zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 08.02.2008 god. pa do dana uplate i troškova postupka osiguranja u iznosu od 919,78 kn na ime GRAD BUJE

- Pod br. Z-5751/09 zaprimljeno **30.10.2009** upisano na k.č.1276/90 z.k.ul 3286

Pravo zaloge uknjiženo temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju od 27.10.2009 god. pod posl.br. Ovr-910/09-2 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 47.535,80 kn i zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 21.02.2008 god. pa do dana uplate i troškova postupka osiguranja u iznosu od 825,34 kn na ime GRAD BUJE – BUJE OIB 19611257971, ISTARSKA 2

### Zabilježbe ovrhe

Temeljem pravomoćnih rješenja o ovrsi Općinskog suda u Bujama određena je ovrha na nekretninama u vlasništvu ovršenika HISTRIA DOMUS d.o.o. te je u trenutku uvida u zemljišnu knjigu za K.o. BUJE stečajni upravitelj utvrdio postojanje zabilježbe ovrhe na predmetnim nekretninama i to :

- Pod Z-1978/14 na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi Ovr- 286/14-2 od 24.04.2014 god. zabilježba ovrhe na nekretnine k.č.1276/88 upisane u z.k.ul. 3182  
k.č. 1276/89 upisane u z.k.ul. 3062
- Pod Z-1944/11 na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi Ovr-336/11-2 od 06.04.2011 zabilježba ovrhe na nekretnine k.č.1276/88 upisane u z.k.ul. 3182  
k.č. 1276/89 upisane u z.k.ul. 3062  
k.č. 1276/90 upisane u z.k.ul. 3286
- Pod Z-3905/11 na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi Ovr-816/11-2 od 26.08.2011 zabilježba ovrhe na nekretnine k.č.1276/88 upisane u z.k.ul. 3182  
k.č. 1276/89 upisane u z.k.ul. 3062  
k.č. 1276/90 upisane u z.k.ul. 3286

Rješenjem pod posl. br. Ovr- 15/19-163 (raniji posl.br. Ovr-1091/10) od 08.03.2019 pravomoćnim dana 01.04.2019 god. naslovni sud je obustavio ovršni postupak koji se provodio u odnosu na navedene nekretnine i utvrdio da je ovrha određena Rješenjem o ovrsi posl. br. Ovr- 1091/10-2 dovršena.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj je predložio ovršnom sudu, Općinskom sudu u Pazinu, Stalna služba u Bujama da sukladno navedenom rješenju naloži ZK odjelu tog suda da izvrši brisanje navedenih zabilježbi ovrhe na predmetnim nekretninama upisanim u zemljišnu knjigu za K.O. BUJE.

Postupak po prijedlogu stečajnog upravitelja provodio se u ZK odjelu pod br. Z-16310/19.

Neposredno prije predaje ovog izvješća stečajni upravitelj je uvidom u zemljišnu knjigu za K.o. BUJE utvrdio da je ZK odjel po nalogu ovršnog suda Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama izvršio brisanje zabilježbe ovrha na predmetnim nekretninama te se u prilogu ovog izvješća dostavljaju izvatci iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine bez zabilježbi ovrhe.

## **Izlučna prava**

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju izlučnih prava na nekretninama.

### **5. Vrijednost imovine stečajne mase dužnika**

Stečajni upravitelj ne raspolaže sa podatkom o vrijednosti predmetnih nekretnina.

Stečajni upravitelj će u skladu sa odlukom skupštine vjerovnika izvršiti procjenu nekretnina u vlasništvu dužnika.

## **II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM**

1. U odnosu na imovinu stečajne mase – predmetne nekretnine u vlasništvu dužnika na kojima postoje razlučna prava, iste se prodaju u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja u skladu sa odredbama iz čl. 247 SZ-a.  
Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
2. Prijedlog odluka za skupštinu vjerovnika
  - 3.1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase u razdoblju od 07.10.2019 do 18.11.2019 god.
  - 3.2. Odobrava se predračun nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od 12 mjeseci od određivanja nastavka stečajnog postupka
  - 3.3. Odobrava se stečajnom upravitelju angažiranje sudskog vještaka građevinske struke radi procjene predmetnih nekretnina koje čine stečajnu masu dužnika  
podredno predlaže se vjerovnicima donošenje odluke o načinu procjene odnosno utvrđivanje vrijednosti istih.

III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE  
PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA

Mjesto i datum

Rijeka, 18.11.2019

Stečajni upravitelj

Prilozi:

1. povijesni izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Pazinu za HISTRIA DOMUS d.o.o.
2. izvatici iz zemljišne knjige za k.o. BUJE , ZK odjel Buje, Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama, z.k.ul. 3182, z.k.ul. 3062 i z.k.ul. 3286
3. izvod iz katastarskog plana, mrežne stranice Državne geodetske uprave, za k.o. BUJE za k.č. 1276/88, k.č. 1276/89 i k.č. 1276/90
4. fotografije sa lica mjesta od 16.10.2019 god.
5. Status predmeta Z-16310/19 - Brisanje zabilježbe ovrhe na nekretninama u z.k.ul. 3182, z.k.ul. 3062 i z.k.ul. 3286 k.o. Buje