

CIVITAS d.o.o. u stečaju, Novigrad

15 St-20/15

MBS: 040037681

Trgovački sud u Rijeci

MBS: 130021328 OIB: 05612879524 IBAN: HR 5023400091190023382 kod Privredna banka d.d.

Stečajni upravitelj Damir Majstorović

Koparska 37, 52100 Pula

tel: 099/2184092

e-mail: majstorovicdamir1@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

06-09-2017

Neposredno predano pošti: 17  
Obično-preporučeno 04.09.2017  
Pošta Pula R 7.4.2017  
Primjeraka 1 (12) priloga  
Pristojbe: kn. državnim biljezima  
Prima:

Na posl. br. 15 St-20/2015

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

OBRAZAC 20

## IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

### I

### STANJU STEČAJNE MASE

Broj 9

za razdoblje od 02.06.2017. do 02.09.2017.

Pula, rujan 2017.

## **I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA**

### **1. UVOD**

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom CIVITAS d.o.o. iz Novigrada otvoren je 23.03.2015. godine, a ispitno i izvještajno ročište održani su dana 02.06. iste godine. Društvo više ne obavlja djelatnost, a jedina imovina društva su nekretnine u k.o. Višnjan i to na kč.br. 1209/3, 1209/1 i 1209/11. Sukladno procjeni građevinskog vještaka Marijana Brnića koja je rađena za potrebe ishoda bankovnog kredita vrijednost svih nekretnina utvrđena je u iznosu od 1.221.054,00 EUR, a što je po srednjem tečaju na dan otvaranja stečajnog postupka ( 7,647301 ) iznosilo 9.337.767,47 kuna.

Na svim nekretninama bila je zabilježena ovrha u korist FACTOR BANKE d.d. iz Ljubljane. Stečajni upravitelj je zaprimio podnesak od 01.04.2016. godine u kojem je navedeno kako je FACTOR BANKA d.d. s danom 19.02.2016. godine pripojena društvu DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d. te time predmetno društvo stupa na mjesto razlučnog vjerovnika.

Također je na svim nekretninama upisana zabilježba postupka izvlaštenja koji se vodi kod Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinskopravne poslove, Ispostava Poreč. Uvidom u dokumentaciju u navedenoj službi stečajni upravitelj je utvrdio da se radi o postupku izvlaštenja koji su pokrenule Hrvatske autoceste d.o.o. i to još u listopadu 2005. godine. Stečajni upravitelj je nakon lokalnih izbora, dana 17.07.2017. poslao novi zahtjev općini Višnjan (prilog 1) sa zahtjevom za što žurniju provedbu uknjižbe pravomoćnih rješenja. Dogovoren je sastanak za 07.09.2017. kako bi se ubrzao navedeni postupak, a posebice imajući u vidu činjenicu da je općina Višnjan suvlasnik najveće čestice.

Stečajni upravitelj je dana 06.06.2017. u Istarskoj županiji podnio zahtjev za izdavanje lokacijske informacije za kč.br. 1209/3 te je dobio informaciju od 04.07.2017. (prilog 2) po kojem se čestica nalazi unutar građevinskog područja naselja Višnjan- neizgrađeni uređeni dio. Slijedom naputka iz informacije stečajni upravitelj je dana 31.08.2017. općini Višnjan poslao dopis sa zahtjevom za informacije o postojanju prostornih planova čija je izrada i donošenje u tijeku (prilog 3).

## 2. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Sudski vještak Slavica Belević je vrijednost nekretnine upisane na kč.br 1209/3 procijenila na 745.000,00 EUR, odnosno na 5.647.100,00 kuna prema srednjem tečaju na dan 22.07.2015. godine. To čini 45,98% vrijednosti procjene vještaka Marijana Brnića. Suvlasnički udio stečajnog dužnika iznosi 74,88%, odnosno tržišna vrijednost njegovog dijela prema nalazu i mišljenju sudskog vještaka iznosi 557.856 EUR, odnosno 4.228.548,48 kuna.

Sudski vještak Đanfranko Pribetić je vrijednost nekretnine na kč.br.1209/11, površine 700m<sup>2</sup> procijenio na iznos od 26.250,00 kn. Budući da je stečajni dužnik suvlasnik predmetne nekretnine u udjelu od 2235/3360, odnosno 66,52% to tržišna vrijednost njegovog udjela prema procjeni vještaka iznosi 17.461,50 kn.

Proporcionalnom metodom može se utvrditi i vrijednost preostale nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika : udio stečajnog dužnika na nekretnini na kč.br 1209/1 iznosi 2,67% odnosno 19.475,31 kuna.

Nakon dvije neuspjele prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Poreču, ovršni postupak je obustavljen te je Trgovački sud u Rijeci na prijedlog stečajnog upravitelja dana 19.12.2016. godine donio rješenje kojim se određuje prodaja navedenih nekretnina u stečajnom postupku, a ročište za utvrđenje vrijednosti zakazano je za 24. travanj 2017. godine. Na navedenom ročištu stečajni sud je donio rješenje kojim se prihvaća prijedlog razlučnog vjerovnika da se ročište za utvrđenje vrijednosti odgodi, a da se slijedeće zakaže nakon brisanja zabilježbe postupka izvlaštenja te provedbe parcelacijskog elaborata.

Nekretnina na kč.br. 1209/1 prodaje se u ovršnom postupku pod poslovnim brojem Ovr-2773/16 u kojem je nadležni sud dana 19.05.2016. godine donio rješenje kojim se utvrđuje prekid postupka zbog brisanja ovrhovoditelja iz sudskog registra te nastavak istog kada ga preuzmu njegovi pravni sljednici . Stečajni upravitelj je dana 15.09.2016. godine dostavio podnesak kojim predlaže sudu da pozove ovrhovoditelja na preuzimanje ovršnog postupka. U razgovoru s punomoćnicima razlučnog vjerovnika utvrđeno je da bi, obzirom na vrijednost predmetne nekretnine, bilo najbolje predložiti obustavu ovršnog postupka te nekretninu prodavati u stečajnom postupku zajedno s ostalim nekretninama. Dana 07.04.2017. Općinski sud u Puli, Stalna služba u Poreču donio je rješenje o nastavku ovršnog postupka. Nakon toga isti sud je dana 22.05.2017. donio rješenje o obustavi ovrhe budući da je ovrhovoditelj povukao prijedlog za ovrhu. Slijedom navedenog predmetna nekretnina će također biti prodavana u stečajnom postupku, a nakon brisanja zabilježbe izvlaštenja.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine koje čine stečajnu masu u naravi su pašnjak obrastao visokom travom tako da ne iziskuju bilo kakvo održavanje no istodobno nisu podobne za iznajmljivanje ili neki drugi oblik stjecanja prihoda. U nastavku se daju tablice stanja stečajne mase :

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 02.09.2017.					
A) Imovina stečajne mase					
RED BR	STRUKTURA IMOVINE	PROCIJE./ UTVRĐ. VRIJEDNOST	PRODANA/ UNOVČ. VRIJEDNOST	OTPISANO/ VRIJED.	ZA UNOVČITI
1.	Nekretnine				
1.1.	1258/1680 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/3, u naravi vinograd, površine 25698m <sup>2</sup> , upisane u zk.ul. 1968. k.o. Višnjan	9.266.693,46	0,00	0,00	9.266.693,46
1.2.	2235/3360 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/11, u naravi livada, površine 700m <sup>2</sup> , upisane u zk.ul. 2036 k.o. Višnjan	17.818,21	0,00	0,00	17.818,21
1.3.	90/3360 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/1 u naravi oranica, površine 19451m <sup>2</sup> , upisane u zk.ul. 1872 k.o. Višnjan	53.255,80	0,00	0,00	53.255,80
	Ukupna imovina stečajnog dužnika	9.337.767,47	0,00	0,00	9.337.767,47

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 02.09.2017.				
B) obveze stečajne mase				
RED. BROJ	STRUKTURA OBVEZA	PRIJAVLJENO/ PRIZNATO/ PLANIRANO	ISPLAĆENO	ZA ISPLATU
1.	Troškovi stečajnog postupka	80.645,83	0,00	80.645,83
2.	Obveze stečajne mase	52.750,00	367,40	52.382,60
3.	Razlučni vjerovnici	36.253.147,34	0,00	36.253.147,34
4.	Tražbine I. višeg isplatnog reda	0,00	0,00	0,00
5.	Tražbine II višeg isplatnog reda	36.253.147,34	0,00	36.253.147,34
	Ukupne obveze stečajnog dužnika	36.386.543,17	367,40	36.386.175,77

TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA 23.03.2015. DO 02.09.2017.					
REDNI BROJ	TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	UTVRĐENO/ PLANIR. DO 31.03.2016	REALIZIRANO DO 02.09.2017.	REALIZIRANO I ISPLAĆENO	REALIZIRANO ZA ISPLATU
Troškovi stečajnog postupka					
1.	Sudski troškovi stečajnog postupka	2.000,00	400,00	0,00	400,00
2.	Potraživanje neisplaćenih plaća radnika (čl. 86. S.Z.)	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Osiguranje stečajnog upravitelja	18.750,00	0,00	0,00	0,00
4.	Nagrada stečajnom upravitelju - neto	20.000,00	0,00	0,00	0,00
5.	Doprinosi i porezi na nagradu stečajnim upravitelju	19.930,55	0,00	0,00	0,00
6.	Troškovi stečajnog upravitelja - neto	10.000,00	9.360,00	0,00	9.360,00
7.	Doprinosi i porezi na troškove stečajnog upravitelja	9.965,28	7.055,92	0,00	7.055,92
	Ukupno troškovi:	80.645,83	16.815,92	0,00	16.815,92
Obveze stečajne mase					
8.	Ostali materijalni troškovi (pečat, poštarina, platni prom., uredski i potrošni materijal i sl.)	4.000,00	668,30	367,40	300,90
9.	Naknada za obavljanje knjigovodstvenih i admin. posl.	18.750,00	24.375,00	0,00	24.375,00
10.	Troškovi utvrđivanja, čuvanja i održavanja imovine	10.000,00	0,00	0,00	0,00
11.	Naknada za procjenu i vještačenje imovine	5.000,00	0,00	0,00	0,00
12.	Troškovi oglašavanja	10.000,00	0,00	0,00	0,00
13.	Ostale nepredviđene obveze stečajne mase: objave i sl.	5.000,00	0,00	0,00	0,00
	Ukupno obveze stečajne mase:	52.750,00	25.043,30	367,40	24.675,90
	SVEUKUPNO	133.395,83	41.859,22	367,40	41.491,82

PROMET ŽIRO RAČUNA od 23.03.2015. do 02.09.2017.		
I.	Saldo sredstava na računu na dan 23.03.2015.	0,00
II.	Priliv sredstava	
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase	
	1. naplaćena potraživanja - povrat pdv-a	1.217,96
	Ukupno A.	1.217,96
	B. Priliv ostvaren u stečaju	
	1. Povrat pdv-a	4.541,90
	2. Kamate	1,34
	Ukupno B.	4.543,24

	Ukupno priliv (A + B)	5.761,20
III.	<b>Odliv sredstava</b>	
	<b>A. Troškovi stečajnog postupka</b>	
	Ukupno A.	0,00
	<b>Ostale obveze stečajne mase</b>	
	1. Materijalni troškovi (pečat, uredski i potr.mat. pošta, banka i sl.)	367,40
	Ukupno B.	367,40
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	367,40
IV.	<b>Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 02.09.2017.</b>	5.393,80

### NAREDNE RADNJE U STEČAJNOM POSTUPKU

Naredne radnje u stečajnom postupku vezane su uz prodaju u stečajnom postupku nekretnina na kč.br. 1209/3 i 1209/11 te eventualnu prodaju nekretnine na kč.br. 1209/1 u istom postupku. Odmah nakon brisanja zabilježbe izvlaštenja i parcelizacije zakazati će se ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnina.

Prilozi .

1. Dopis općini Višnjan od 17.07.2017.
2. Lokacijska informacija od 04.07.2017.
3. Dopis općini Višnjan od 31.08.2017.

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović

**CIVITAS d.o.o.**  
u stečaju



CIVITAS d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović  
Koparska 37  
52 100 Pula  
Mob. 099/2184092  
Mail : damirmajstorovic1@gmail.com

Pula, 17.07.2017.

OPĆINA VIŠNجان

Trg slobode 1  
52 463 VIŠNجان  
n/r načelnik gosp. Angelo Mattich

**Predmet: Postupak izvlaštenja- upit**

Poštovani gospodine Mattich

Trgovačko društvo CIVITAS d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26, suvlasnik je nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču, kč.br. 1209/1, 1209/3 i 1209/11, sve u k.o.Višnجان. Na svim navedenim nekretninama je temeljem rješenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Poreč, pod klasom UP/I-943-04/05-01/61 izvršena zabilježba postupka izvlaštenja.

Uvidom u predmet utvrdio sam da je predmetni postupak izvlaštenja pokrenut temeljem prijedloga društva Hrvatske autoceste d.o.o. još u listopadu 2005. godine. U tijeku je postupak prodaje navedenih nekretnina u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Rijeci no postupak prodaje je sada u zastoju jer se za razliku od ostalih tereta nekretnine ova zabilježba ne briše prilikom dosude nekretnine što znatno smanjuje njezinu vrijednost.

Slijedom navedenog obratio sam se društvu Hrvatske autoceste d.o.o. s upitom zbog čega nije brisana navedena zabilježba izvlaštenja no od njih sam dobio odgovor kako su oni ispunili sve svoje obveze koje se tiču postupka izvlaštenja te cjelokupnu dokumentaciju dostavili Općini Višnجان koja je preuzela obvezu uknjižbe pravomoćnih rješenja donesenih na osnovu parcelacijskog elaborata za izgradnju „ Spojna cesta obilaznica Višnجان do spoja na županijsku cestu Ž 5040 „

Nakon toga sam se dana 06.03.2017. godine obratio sam se dopisom općini Višnجان te obzirom na činjenicu da je predmetna dokumentacija dostavljena još 2013. godine zamolio za što žurniju provedbu uknjižbe pravomoćnih rješenja budući da navedena zabilježba i nesređeno zemljišnoknjižno stanje onemogućuje prodaju predmetnih nekretnina i nanosi veliku štetu i stečajnom dužniku i stečajnim vjerovnicima. Nikada nisam dobio odgovor na predmetni dopis no u razgovoru s pročelnicom općine Višnجان dobio sam odgovor kako će se rješavanju navedene situacije pristupiti nakon lokalnih izbora budući da je u općini tada bio

povjerenik Vlade RH koji nije želio potpisivati bilo kakvu dokumentaciju koja ima veze s nekretninama.

Obzirom na činjenicu da su lokalni izbori održani te izabran novi općinski načelnik ovim vas putem molim da poduzmete mjere radi uknjižbe navedenih pravomoćnih rješenja kako bi se moglo pristupiti prodaji nekretnina u suvlasništvu CIVITAS d.o.o. u stečaju i zaključenju stečajnog postupka.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović, dipl.iur.

**CIVITAS d.o.o.**  
u stečaju





CIVITAS d.o.o. u stečaju, OIB :05612879524,  
Novigrad, Mandrač 26

(podnositelj zahtjeva / OIB / adresa)

Damir Majstorović, Pula, Koparska 37, stečajni  
upravitelj

(zastupan po / adresa)

052/501146

(broj telefona)

099/2184092

(broj mobitela)

damirmajstorovic1@gmail.com

( E-mail adresa)

ISTARSKA ŽUPANIJA-REGIONE ISTRIANA  
Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu  
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju  
Assessorato al decentramento, l'autogoverno locale  
e territoriale (regionale), l'assetto territoriale e l'edilizia  
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč  
Sezione per l'assetto territoriale e l'edilizia Porenzo

Primljeno: 6.6.17.	
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.
	05
Urudžbeni broj	Pril. Vrij.
	1 40

REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i  
područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno  
uređenje i gradnju Odsjek za prostorno uređenje  
i gradnju .....

PREDMET: **Zahtjev za izdavanje lokacijske informacije**  
(nepravni postupak)

Molim naslov da mi u skladu s odredbom članka 36. Zakona o prostornom uređenju izda  
lokacijsku informaciju za:

katastarsku česticu br. \_\_1209/3\_\_

katastarsku općinu \_\_Višnjan\_\_

za zahvat u prostoru/građenje \_\_

- Upravna pristojba 40,00 kuna (Tar. br.1 i 4)

U \_Puli\_, dana \_\_31.05.2017.\_\_ godine

(potpis poštovaoca-investitora / opunomoćenika)  
CIVITAS d.o.o.  
u stečaju



REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija

Regione Istriana

Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu  
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo

KLASA: 350-05/17-10/000391

URBROJ: 2163/1-18-05/3-17-0002

Poreč, 04.07.2017.

- CIVITAS razvoj urbane zajednice d.o.o. u  
stečaju, HR-52466 Novigrad, Mandrač 26  
zastupan po DAMIR MAJSTOROVIĆ  
KOPARSKA 37, PULA

**Predmet: Lokacijska informacija**

- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.br. 1209/3 k.o. Višnjan (Višnjan, ) sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan uređenja Općine Višnjan („Sl.glasnik Grada Poreča“ br.6A/02, „Službeni glasnik Općine Višnjan“ br. 2/07, 2/14, 1/16)

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

k.č.1209/3 k.o.Višnjan nalazi se unutar građevinskog područja naselja Višnjan-neizgrađeni uređeni dio. Preko dijela te katastarske čestice prelazi planirana zaobilaznica Višnjan.

Za gradnju na navedenoj čestici primjenjuju se provedbene odredbe Prostornog plana uređenja Općine Višnjan-pročišćeni tekst i to opće odredbe od članka 6. do članka 31.te ostale odredbe ovisno o namjeni građevine (obiteljske kuće čl.32.-36., stambene zgrade 37.-43., višestambene zgrade čl.44.i pomoćne građevine čl.45.do 50).

3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Zaštitni koridori uz cestu propisani su Zakonom o cestama i odredbama prostornog plana poglavlje 5.

4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

- Prostornim planom je utvrđena potreba izrade urbanističkog plana naselja Višnjan a Zakonom je utvrđena obveza izrade urbanističkog plana za neizgrađeno neuređeno građevinsko područje naselja i izdvojenog građevinskog područja određene namjene.
- Planirani UPU naselja Višnjan nije donesen

5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

Nemamo saznanja .Informaciju možete zatražiti u Općini Višnjan na adresi Jedinostveni upravni odjel Općine Višnjan, 52463 Višnjan, Trg slobode 1.

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Istarska županija, Regione Istriana, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, Obala maršala Tita 4/I, soba 30.

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela: ponedjeljkom od 09-11, utorkom od 12-15,30 a projektantima i srijedom od 09-11 sati.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

VIŠA SAVJETNICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I  
GRADNJU

Vesna Veselinović, dipl. iur.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje.

DOKUMENT: LOKACIJSKA INFORMACIJA

INVESTITOR: CIVITAS razvoj urbane zajednice d.o.o. u stečaju, HR-52466 Novigrad, Mandrač 26, OIB 05612879524

KLASA: 350-05/17-10/000391, URBROJ: 2163/1-18-05/3-17-0002

ID: P20170606-4330766-Z25

**CIVITAS d.o.o. u stečaju**

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović  
Koparska 37  
52100 Pula  
Mob. 099/2184092  
Mail : damirmajstorovic1@gmail.com

Pula, 31.08.2017.

**OPĆINA VIŠNJAN**

**Trg slobode 1  
52 463 VIŠNJAN**

**Predmet: Popis prostornih planova- upit**

Poštovani,

Trgovačko društvo CIVITAS d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26, suvlasnik je nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču, kč.br. 1209/1, 1209/3 i 1209/11, sve u k.o.Višnjan. Dana 04.07.2017. od Istarske županije, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč- Parenzo zaprimili smo lokacijsku informaciju čiju vam presliku dostavljamo uz dopis.

Sukladno točki 5 predmetne informacije molimo vas za informaciju o eventualnom postojanju prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku, a odnose se na navedene čestice.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović, dipl.iur.

**CIVITAS d.o.o.**  
**u stečaju**