

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa **St-404/20**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

HAL d. o. o. u stečaju, Mali Lošinj (Grad Mali Lošinj), Vladimira Gortana 9, OIB: 70922518178

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 12. ožujka 2024. godine DO 12. lipnja 2024. godine.

Naveći radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

U odnosu na razdoblje iz prethodnog izvješća, u ovom izvješću stečajni upravitelj izvješćuje naslovni Sud, vjerovnike i javnost o novim okolnostima.

Prodane su sljedeće nekretnine stečajnog dužnika:

1. Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m², sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 110. Suvlasnički dio: 188/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m² u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i sačastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m²
2. Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m², sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 227. Suvlasnički dio: 286/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-227), s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom na krovnoj etaži zgrade koji se sastoji od caffè bara i sanitarija, ukupne površine 219,13 m², u diobenom elaboratu označen oznakom PP-4 i mrežastim rasterom svijetloplave boje, uz pripadak dva spremišta u podrumu zgrade, ukupne površine 42,76 m², u diobenom elaboratu označeno oznakom P-2 i vodoravnim rasterom svijetloplave boje i terasa na krovnoj etaži zgrade, ukupne površine 32,20 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-2 i dijagonalnim rasterom svijetloplave boje, što sveukupno iznosi 294,09 m² i dvorište - kućni vrt ukupne površine 162 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom B i svijetloplavom bojom.

Nekretnina pod rednim brojem 1 (E-110) je prodana na prvoj elektroničkoj dražbi odnosno prikupljeno je više ponuda te je najviša ponuda iznosila 437.820,10 EUR s tim da je početna

cijena bila 320.370,10 EUR. Cijena je uplaćena, doneseno je rješenje o dosudi te je dana 31. listopada 2023. godine održano ročište za diobu kupovnine. Prema stanju u zemljišnim knjigama navedena nekretnina još nije prenesena na stjecatelja.

Nekretnina pod rednim brojem 2 (E-227) je prodana na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi. Početna cijena nadmetanja na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi je bila 352.000,00 EUR, a kako se javio samo jedan ponuditelj to je ujedno i ostvarena kupoprodajna cijena. Doneseno je rješenje o dosudi, a kupoprodajna cijena je uplaćena u cijelosti. Stečajni upravitelj je dostavio sudu obračun troškova s prijedlogom diobe, a ročište za diobu kupovnine je održano dana 16. siječnja 2024. godine. Prema stanju u zemljišnim knjigama nekretnina je prenesena na stjecatelja. Na rješenje o diobi se žalio razlučni vjerovnik ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.; Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320, koja žalba je podnesena dana 29. siječnja 2024. godine. Temeljem podnesene žalbe Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je dana 3. travnja 2024. donio rješenje, poslovni broj: PŽ-920/2024, kojim je ukinuto navedeno rješenje o diobi te je predmet vraćen na ponovni postupak. Nakon toga, dana 11. lipnja 2024. godine ponovno je održano ročište za diobu na kojem je raspravljena osnovanost obračuna troškova unovčenja stečajnog upravitelja i zahtjev razlučnog vjerovnika za namirenje njegove tražbine te je doneseno rješenje o diobi.

Stečajni upravitelj podsjeća iz ranijih razdoblja da je dana 3. listopada 2022. godine zaprimio Rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Malom Lošinj, Zemljišnoknjižnog odjela kojim Rješenjem je **usvojen prigovor** te je preinačeno Rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Malom Lošinj broj Z-19775/21 od 28. lipnja 2021. godine na način da se **odbija prijedlog** za promjenom prava vlasništva temeljem Ugovora o prijenosu gospodarske cjeline te se nalaže uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, odnosno niže navedene nekretnine su bile vraćene u vlasništvo stečajnog dužnika.

Društvo Utopija j.d.o.o. je dana 12. listopada 2022. godine izjavilo žalbu protiv rješenja Z-23471/21 kojim rješenjem su nekretnine vraćene u vlasništvo stečajnog dužnika. Županijski sud u Varaždinu je dana 20. prosinca 2023. godine donio odluku o žalbi na način da je istu usvojio te preinačio rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Delnicama, poslovni broj Z-23471/2021 od 20. rujna 2022. godine tako da se na temelju Ugovora o prijenosu gospodarske cjeline broj ovjere OV-3217/2021 od 14. lipnja 2021., izvatka iz sudskog registra za tvrtku UTOPIA j.d.o.o., broj ovjere OV-3220/2021 od 14. lipnja 2021. dopušta upis odnosno uknjižba prava vlasništva na nekretninama niže navedenim od a) do g).

Dakle, Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu od 20. prosinca 2023. godine, Gž Zk-58/2023-5 je određeno vraćanje u vlasništvo društva UTOPIA j.d.o.o. niže navedenih nekretnina, odnosno niže navedene nekretnine su prestale biti vlasništvo stečajnog dužnika:

- a) kčbr. 2113/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E6, E17,
- b) kčbr. 2112/3 k.o. Mali Lošinj-grad: E1, E3, E6, E10, E16, E19, E20, E21,
- c) kčbr. 2107/4 k.o. Mali Lošinj-grad: E2, E3, E10, E17,
- d) kčbr. 2102/1 k.o. Mali Lošinj-grad: E6, E13,
- e) kčbr. 2108/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E4, E5, E6, E9,
- f) kčbr. 2102/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E1, E4, E6, E7, E14, E17, E20, E21,
- g) kčbr. 2101/2 k.o. Mali Lošinj-grad: E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E20, E21, E24, E25.

Stečajni upravitelj ističe da je i dalje u tijeku postupak radi pobijanja pravnih radnji kojima su gornje nekretnine izašle iz vlasništva dužnika prije otvaranja ovog stečajnog postupka te je zatražen i upis zabilježbe spora. U navedenom sporu još nije održano pripremno ročište.

Vezano uz nekretninu upisanu u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 70/2, u naravi oranica površine 340 m², zk. ul. 1017, stečajni upravitelj je pokrenuo izradu procjene prometne vrijednosti iste. Riječ je o nekretnini koja je u fiducijarnom vlasništvu vjerovnika Miljenka Diklića koji je podneskom od 8. ožujka 2024. godine predložio da se pokrene postupak prodaje navedene nekretnine. Stečajni upravitelj je sukladno navedenom podnesku angažirao Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić kao najpovoljnijeg ponuditelja za izradu procjembenog elaborata za navedenu nekretninu. Isti je izradio procjembeni elaborat koji se dostavlja kao prilog ovom izvješću, a u kojem je procijenjena prometna vrijednost predmetne nekretnine 38.300,00 eura. Sukladno navedenom, predlaže se provesti ročište radi utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine te nakon toga da se odredi prodaja putem FINE.

Dokaz:- Procjembeni elaborat 16-5-2024 Jasminke Lilić dipl. ing. građ.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona

Trenutno u vlasništvu dužnika su sljedeće nekretnine i pokretnine:

- Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m², sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 110. Suvlasnički dio: 188/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m² u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i sačastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m² (nekretnina je prodana, no iz nepoznatog razloga i dalje nije prenesena na kupca)
- Nekretnina koja se nalazi u KUĆI površine 158 m², DVORIŠTU površine 515 m², sagrađeno na k.č. 69/1 te DVORIŠTU površine 34 m², sagrađeno na k.č. 69/4, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 923 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 5. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Prostor oznake Z1 - zajedničko stubište označeno žutom bojom, ukupne površine 18,86 m², korisne vrijednosti 6/100,
- Nekretnina koja se nalazi u KUĆI površine 158 m², DVORIŠTU površine 515 m², sagrađeno na k.č. 69/1 te DVORIŠTU površine 34 m², sagrađeno na k.č. 69/4, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 923 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Prostor oznake Z2 - zajedničko stubište označeno žutom bojom, ukupne površine 18,36 m², korisne vrijednosti 5/100,
- Nekretnina koja se nalazi u KUĆI površine 158 m², DVORIŠTU površine 515 m², sagrađeno na k.č. 69/1 te DVORIŠTU površine 34 m², sagrađeno na k.č. 69/4, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 923 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 11. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Prostor oznake Z3 - zajedničko stubište označeno žutom bojom, ukupne površine 18,36 m², korisne vrijednosti 5/100,

- Nekretnine koje se nalaze u KUĆI površine 134 m², DVORIŠTU površine 294 m², sagrađeno na k.č. 66/5, sve k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK.ul 936 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koje u naravi predstavljaju 7. Suvlasnički dio: 8/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), prostor oznake Z1 - zajedničko stubište označeno žutom bojom ukupne površine 6,51 m², korisne vrijednosti 2/100, prostor oznake Z2 - zajedničko stubište označeno žutom bojom ukupne površine 8,82 m², korisne vrijednosti 3/100, prostor oznake Z3 - zajedničko stubište označeno žutom bojom ukupne površine 8,82 m², korisne vrijednosti 3/100,
- Nekretnine koje se nalaze u KUĆI i DVORIŠTU ukupne površine 1098 m², sagrađeno na k.č. 66/2, k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK. ul. 921 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koje u naravi predstavlja 7. Suvlasnički dio: 98/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), u naravi zajedničko stubište u prizemlju označeno oznakom Z1, označeno žutom bojom, ukupne površine 8,96 m², korisne vrijednosti 28/1000, zajedničko stubište na katu označeno oznakom Z2, označeno žutom bojom, ukupne površine 11,26 m², korisne vrijednosti 35/1000, zajedničko stubište u potkrovlju označeno oznakom Z3, označeno žutom bojom, ukupne površine 11,26 m², korisne vrijednosti 35/1000,
- Nekretnine koje se nalaze u KUĆI i DVORIŠTU, sagrađeno na k.č. 67/3, k.o. Sveti Jakov, upisano u ZK. ul. 912, Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koje u naravi predstavljaju 7. Suvlasnički dio: 10/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) zajedničko stubište - prostor oznake Z1 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m², zajedničko stubište - prostor oznake Z2 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m², zajedničko stubište - prostor oznake Z3 označeno žutom bojom ukupne površine 11,88 m².
- ¼ suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Osor i to k.č.br. 116 i 119, u naravi oranica i šuma, zk. ul. 223.
- ¼ suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Osor i to k.č.br. 184, 508, 599/1, 604, 605, u naravi šuma i vrt, zk. ul. 1165
- 3/5 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 66/3, u naravi pašnjak, zk. ul. 922.
- 1/10 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 553/4, u naravi pašnjak, zk. ul. 688.
- Gumeni gliser, model Jocker, NIB 235343, oznaka 1052 ML.
- nekretnina upisana u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 70/2, u naravi oranica površine 340 m², zk. ul. 1017

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu

U prethodnim razdobljima unovčena je temeljem izvlaštenja sljedeća nekretnina;

- nekretnina upisana u Zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, katastarska općina Sveti Jakov i to k.č.br. 70/4, u naravi oranica površine 85 m², zk. ul. 1325 i to za iznos 79.436,81 kn / 10.543,08 EUR

Temeljem prodaje na elektroničkoj javnoj dražbi u prethodnom razdoblju unovčene su sljedeće nekretnine:

- Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m², sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 110. Suvlasnički dio: 188/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom u suterenu zgrade koji se sastoji od prodajnog prostora ukupne površine 145,56 m² u diobenom elaboratu označen oznakom PP-1 i mrežastim rasterom crvene boje, uz pripadak: spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-6 i vodoravnim rasterom zelene boje i spremište u suterenu zgrade ukupne površine 21,38 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom P-8 i saćastim rasterom zelene boje, što sveukupno iznosi 188,32 m² za iznos 437.820,10 EUR / 3.298.755,54 kn
 - Nekretnina koja se nalazi u POSLOVNOJ ZGRADI OMLADINSKA ULICA KBR. 1A i DVORIŠTE ukupne površine 3995 m², sagrađeno na k.č. 2789/2, k.o. Mali lošinj-Grad, upisano u ZK.ul 2313 Zemljišnoknjižnog odjela Mali Lošinj, a koja u naravi predstavlja 227. Suvlasnički dio: 286/4477 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-227), s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa poslovnim prostorom na krovnoj etaži zgrade koji se sastoji od caffè bara i sanitarija, ukupne površine 219,13 m², u diobenom elaboratu označen oznakom PP-4 i mrežastim rasterom svijetloplave boje, uz pripadak dva spremišta u podrumu zgrade, ukupne površine 42,76 m², u diobenom elaboratu označeno oznakom P-2 i vodoravnim rasterom svijetloplave boje i terasa na krovnoj etaži zgrade, ukupne površine 32,20 m² u diobenom elaboratu označen oznakom P-2 i dijagonalnim rasterom svijetloplave boje, što sveukupno iznosi 294,09 m² i dvorište - kućni vrt ukupne površine 162 m² u diobenom elaboratu označeno oznakom B i svijetloplavom bojom za iznos 352.000,00 EUR / 2.652.144,00 kn.
3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga
Predmeti pod II. 1., izuzev nekretnina E-110, još nisu unovčeni jer se tek treba pokrenuti prodaja.
 4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji
Pojedina razlučna prava su se ostvarila te će se još ostvarivati.
 5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji
Nema niti jedno prijavljeno izlučno pravo na nekretninama koje su trenutno u vlasništvu stečajnog dužnika (nakon što su nekretnine „Vresikovo“ vraćene na društvo UTOPIA j.d.o.o.).
 6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju
Obveze prema vjerovnicima stečajne mase se podmiruju iz tekućih prihoda po dospijeću i prema mogućnostima dužnika.
 7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka
Nema radnika koji su nastavili s radom.
 8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).
Nije bilo namirenja.
 9. ostali podaci.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 13. lipnja 2024. godine do 12. rujna 2024. godine:

Stečajni upravitelj će nastaviti prodaju imovine stečajnog dužnika.

Nastavit će se voditi parnični postupak radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum

Zagreb, 12. lipnja 2024.

Stečajni upravitelj