

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 23.04.2024 god. DO 17.06.2024 god.

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-1940/2020

Dužnik : Stečajna masa iza MORSKA RAPSODIJA d.o.o. u stečaju, Rijeka, Mosorska 9,

.....
Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka ,Mosorska 9

e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

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

1. Uvodni dio

Trgovački sud u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb za provedbu skraćenog stečajnog postupka, pravomoćnim Rješenjem posl.br. St-1940/20-5 od 30.04.2021 god. otvorio je i istovremeno zaključio stečajni postupak nad dužnikom MORSKA RAPSODIJA d.o.o., Zaprešić, Rakitovec 15, OIB 56387121286.

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem Tt-22/22547-1 od 27.05.2022 god. upisao je u sudski registar tog suda brisanje subjekta upisa MORSKA RAPSODIJA d.o.o., OIB 56387121286.

Odlučujući o prijedlogu predlagatelja ujedno i razlučnog vjerovnika TRGOCENTAR d.o.o. od 29.05.2023 i 11.04.2024 god. za nastavljjanje postupka u kojem isti navodi da postoji naknadno pronađena imovina koja ulazi u stečajnu masu odnosno da dužnik ima u vlasništvu nekretnine koja ulazi u stečajnu masu, Trgovački sud u Zagrebu je Rješenjem posl.br. St-1940/20 od 23.04.2024 god. odredio nastavljjanje stečajnog postupka u odnosu na stečajnu masu iza MORSKA RAPSODIJA d.o.o. u stečaju.

U konkretnom slučaju, nakon provedenog skraćenog stečajnog postupka u skladu sa odredbama iz čl. 431 SZ-a, naknadno je pronađena imovina brisanog društva i to nekretnine opisane ad t. I/3. ovog izvješća koja ulazi u stečajnu masu te su se ispunile pretpostavke iz čl.289 st.1 SZ-a za nastavak stečajnog postupka.

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

Tvrtka: MORSKA RAPSODIJA društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

Sjedište/adresa: Zaprešić, Rakitovec 15a

Datum osnivanja: 25.01.2017 god.

Članovi društva/osnivači: Katarina Hren, Krušljevo selo 111
OIB 14384568345

Osobe ovlaštene za zastupanje : Katarina Hren
zastupa samostalno i pojedinačno

Temeljni kapital: 20.000,00 kn

2. Radnje koje je poduzeo stečajni upravitelj od otvaranja stečajnog postupka odnosno nastavljanja postupka

Stečajni upravitelj niti uz razuman trud nije mogao stupiti u kontakt sa ranijim direktorom niti osobom koja je za dužnika vodila poslovne knjige.

Uvidom u zadnje dostavljeno godišnje financijsko izvješće - Balance za period od 2018 god. koje su javno objavljene na web stranicama Financijske agencije stečajni upravitelj je utvrdio da na dan 31.12.2018 god. u aktivi Balance nije bila evidentirana dugotrajna materijalna imovina – nekretnine.

Stečajni upravitelj je prikupio podatke o stečajnoj masi – nekretnini u vlasništvu dužnika, izvršen uvid u izvatke iz zemljišne knjige te mrežne stranice Državne geodetske uprave, Pregled katastarskog operata i katastarski plan.

Isto tako, od ZK odjela Zaprešić, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Zaprešiću na zahtjev stečajnog upravitelja pribavljen je prijavni list za zemljišnu knjigu i preslika geodetskog elaborata o cijepanju čestica radi ispitivanja trenutnog katastarskog i zemljišno knjižnog stanja nekretnina.

Ispitane su zaprimljene prijave tražbina vjerovnika i sastavljena tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava za ispitno ročište te je sastavljeno izvješće za izvještajno ročište

3. Stečajna masa

3.1. Nekretnine

Uvidom u rješenje o nastavku stečajnog postupka i izvatke iz zemljišne knjige za k.o. ZAPREŠIĆ Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću, ZK odjel Zaprešić stečajni upravitelj je utvrdio da u konkretnom slučaju stečajnu masu iza stečajnog dužnika čini slijedeća imovina :

- k.č. 1196 ŠUMA VRBINA 584 m2 z.k. uložak 2629
- k.č. 1195/1 LIVADA VRBINA 460 m2, k.č. 1195/2 LIVADA VRBINA 519 m2 z.k. ul. 3703
- 2. suvlasnički dio 1348/2635 k.č. 1193/1 LIVADA 1348 m2, k.č. 1193/2 LIVADA 986 m2 z.k. ul. 4740

Kao vlasnik predmetnih nekretnina u zemljišnoj knjizi za k.o. ZAPREŠIĆ upisan je MORSKA RAPSODIJA d.o.o. u stečaju, OIB 56387121286, Rakitovec 15a, Zaprešić.

Razlučna prava

U zemljišnoj knjizi na predmetnim nekretninama postoje upisana razlučna prava i to:

- Zaprimljeno 08.05.2018 pod br. Z-9686/2018

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O POZAJMICI BR. 26-18 od 04.05.2018 za iznos glavnice od 30.000,00 kn zajedno sa ugovorenom kamatom od 5% godišnje te zakonskom zateznom kamatom i troškovima u korist TRGOCENTAR d.o.o., OIB 84210581427, Ulica 103.0 brigade 8, Zabok

Izlučna prava

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest od izlučnih vjerovnika o postojanju njihovih izlučnih prava.

Opis nekretnine

Uvidom u javne podatke Državne geodetske uprave, katastarski operat /posjedovni list i katastarski plan stečajni upravitelj je utvrdio da se u odnosu na predmetnu nekretninu radi u naravi o poljoprivrednom zemljištu, šumi i livadama koje su u najvećem dijelu obrasle šumskim drvećem.

Zemljište se nalazi cca 2 km jugoistočno od gradskog naselja Zaprešić i 300 m od Zaprešićkog jezera (jezero Zajarki) omiljenog izletišta i kupališta stanovnika Zaprešića.

Nekretnine se nalaze neposredno uz nerazvrstanu makadamsku cestu i protupoplavni nasip.

Pristup do samog zemljišta za k.č. 1193/1 i k.č. 1195/1 moguć je sa nerazvrstane ceste koja prolazi uz granice navedenih čestica dok je pristup k.č. 1196 moguć preko čestice 1195/1.

Katastarsko i zemljišno knjižno stanje

Stečajni upravitelj je izvršio uvid u prijavni list (Prilog 1) za zemljišnu knjigu i geodetski elaborat kao sastavni dio istog, zaprimljeno u ZK odjelu zabilježba u povijesnom zk izvatku u z.k.ul. 3703 i z.k.ul. 4740 pod posl. br. Z-18613/2020. (Prilog 2)

Uvidom u grafički dio katastarskog operata (katastarski plan) , posjedovni list te prijavni list sa geodetskim elaboratom o cijepanju čestica stečajni upravitelj je utvrdio da su k.č. 1193/1 i k.č. 1193/2 te 1195/1 i k.č. 1195/2 formirane cijepanjem ranijih k.č. 1193 i k.č. 1195 i to provedbom navedenog geodetskog elaborata o cijepanju br. 60/2020 od 2020 god u katastarskom operatu.

Nakon formiranja novih k.č. 1193/1 i 1193/2 kao i k.č. 1195/1 i k.č. 1195/2 na temelju istog elaborata izvršen je ispis k.č. 1193/2 i k.č. 1195/2 iz pisanog dijela katastarskog operata kao i katastarskog plana te je od k.č. 1193/2 i k.č. 1195/2 zajedno sa drugim česticama u vlasništvu trećih osoba u katastarskom operatu formirana nova k.č. 6028 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU GRADA ZAPREŠIČA u naravi nerazvrstana cesta.

Nakon provedbe navedenih promjena k.č. 1193/2 i k.č. 1195/2 više ne postoje u grafičkom i pisanom dijelu katastarskog operata.

Iz navedenog geodetskog elaborata razvidno da k.č. 1193/2 i k.č. 1195/2 u naravi predstavljaju fizičke dijelove ranijih k.č. 1193 i k.č. 1195 na kojima je izgrađena nerazvrstana cesta.

Iz geodetskog elaborata je isto tako razvidno da je na jednom dijelu k.č.1193/2 i k.č. 1195/2 sagrađen i protupoplavni nasip, a iste su u tom dijelu i sastavni dio novoformirane k.č. 2837/1 REPUBLIKA HRVATSKA -JAVNO VODNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI NA UPRAVLJANJU HRVATSKIH VODA

Iz očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti Grada Zaprešića razvidno je da je predmetna cesta sukladno Zakonu o cestama nerazvrstana cesta te se ista koristila kao takva do stupanja na snagu Zakona o cestama 28.07.2011.

Iz očitovanja proizlazi da se je geodetski elaborat izvedenog stanja izrađen u svrhu usklađenja katastarskog stanja sa stvarnim stanjem odnosno za potrebe usklađenja katastarskog stanja sukladno odredbama Zakona o cestama i provedbe promjena u katastru i zemljišnim knjigama u odnosu na novoformiranu k.č. 6028 k.o. Zaprešić u naravi nerazvrstana cesta.

Napominje se da je lokalna samouprava odnosno u konkretnom slučaju Grad Zaprešić sukladno odredbama Zakona o cestama (NN 84/11 i dr.) ex lege vlasnik nerazvrstane ceste budući ista predstavlja javno dobro u općoj upotrebi jer je ista postojala i koristila se za promet vozila i bila pristupačna većem broju korisnika do stupanja na snagu Zakona o cestama.

U konkretnom slučaju Grad Zaprešić je postao na temelju zakona vlasnik fizičkih dijelova ranijih čestica k.č. 1193 i k.č. 1195 odnosno k.č.1193/2 i k.č. 1195/2 na kojima je izgrađena cesta, a obzirom na praksu Vrhovnog suda RH zastarni rok za potraživanje naknade za nekretninu ne računa se od upisa nekretnine (ceste) u katastru i zemljišnim knjigama u smislu Zakona o cestama (kao javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne samouprave) već od trenutka kada upisani vlasnik više nije mogao zahtijevati povrat nekretnine na kojoj je cesta izgrađena, a koji zastarni rok je zasigurno istekao.

U konkretnom slučaju nije poznato od kada prednici dužnika više nisu mogli koristiti dijelove navedenih čestica (k.č. 1193 i k.č. 1195) zbog izgradnje nerazvrstane ceste ali je to zasigurno bilo prije 2011 dok je isto tako nepoznato da li su u prošlosti isti dobili kakvu naknadu prilikom izgradnje ceste i nasipa.

Iako su k.č. 1193/2 i k.č. 1195/2 i nadalje upisani u zemljišnim knjigama k.o. Zaprešić u naravi iste više ne postoje i sastavni su dijelovi novoformiranih k.č. 6028 i k.č. 2837/1 kojih su vlasnici Grad Zaprešić i Republika Hrvatska.

Pretpostavka je da iste čestice nisu ispisane iz z.k.ul. i upisane u novi zk.ul. iz razloga što na navedenim česticama postoji upisano založno pravo razlučnog vjerovnika ali se napominje da već u trenutku upisa dužnika kao vlasnika u zemljišne knjige na temelju kupoprodajnog ugovora 2017 god. isti nije bio stvarni vlasnik dijelova k.č. 1193 i k.č. 1195 kasnije označenih kao k.č. 1193/2 i k.č. 1195/2.

Slijedom navedenog, naglašava se da predmetom prodaje u stečajnom postupku mogu biti samo k.č. 1196 ŠUMA VRBINA 584 m2, k.č. 1195/1 LIVADA VRBINA 460 m2 i k.č. 1193/1 LIVADA 1348 m2 i to u 1348/2635 dijela k.č. koje su u stvarnom vlasništvu dužnika.

3.2. Vrijednost nekretnina

Uvidom u web stranice portala NJUŠKALO i INDEKS OGLASI stečajni upravitelj je utvrdio da se poljoprivredna zemljišta u široj okolini Zaprešića prodaju za prosječnu prodajnu cijenu od 6 -10 EUR/m² ovisno o položaju, površini, blizini komunalne infrastrukture i katastarsku kulturu čestice.

Uzimajući u obzir povoljan položaj nekretnina uz cestu i blizinu Zaprešićkog jezera sa kupalištem stečajni upravitelj je mišljenja da okvirna pretpostavljena tržišna vrijednost zemljišta u vlasništvu dužnika koje se nalaze uz cestu iznosi 10 EUR/m² dok tržišna vrijednost preostalog zemljišta iznosi 6 EUR/m² i to kako slijedi:

- K.č. 1196 ŠUMA VRBINA	584 M2	6 EUR/m ²	3.504,00 EUR
- K.č. 1195/1 LIVADA VRBINA	460 m ²	10 EUR/m ²	4.600,00 EUR
- K.č. 1193/1 LIVADA 1348/2635 dijela	1348 m ²	10 EUR/m ²	6.896,03 EUR
Ukupna okvirna tržišna vrijednost			15.000,00 EUR

Napominje se da je odredbama Zakona o porezu na dobit propisano da se na kraju razdoblja kojim se okončava poslovanje poreznog obveznika (stečajni ili likvidacijski postupak) imovina procjenjuje po tržišnoj vrijednosti.

Nastavno na navedeno prije prodaje nekretnina potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost zemljišta od strane ovlaštenog sudskog vještaka za koji postupak je potrebno da razlučni vjerovnik predujmi iznos za troškove procjene.

I to samo ako razlučni vjerovnik već nije uplatio predujam za troškove nastavka stečajnog postupka budući da iz pismena objavljenih na E-oglasnoj ploči nije razvidno da li je prije donošenja sud u skladu sa odredbom iz čl.289 SZ-a uvjetovao nastavljanje postupka uplatom predujma kojim će se namiriti troškovi postupka.

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

4.1. Troškovi stečajnog postupka (izdaci stečajnog upravitelja)

Nastali troškovi stečajnog postupka

- Troškovi stečajnog upravitelja/poštanski troškovi 4,20 EUR
Zahtjev ZK odjel Zaprešić /dostava prijavnog lista i geodetskog elaborata
- Troškovi printanja i fotokopiranja 4,90 EUR

Predvidivi troškovi stečajnog postupka

- sudski troškovi stečajnog postupka – paušalna pristojba 2% od diobne mase najviše 2.000,00 kn (265,45 EUR) 265,45 EUR
- Knjigovodstvo stečajne mase /sastavljanje i predaja Prijave poreza na dobit za 2024 god. 100,00 EUR
- Putni troškovi dolaska stečajnog upravitelja na ispitno i izvještajno ročište 188,40 EUR

Udaljenost Rijeka-Zagreb-Rijeka 170 km x 2 x 0,50 EUR/km

Cestarina Rijeka-Zagreb-Rijeka 18,40 Eur

(NN 143/23)

Ukupno troškovi stečajnog postupka 562,95 EUR

4.2. Ostale obveze stečajne mase

Predvidive ostale obveze stečajne mase

- Izrada pečata društva 28,00 EUR
- Troškovi vođenja i zatvaranja žiro računa100,00 EUR
- Naknada FINA za provedbu elektroničke javne dražbe371,62 EUR
- Ostali troškovi 20,00 EUR

fotokopiranje 10,00 EUR

troškovi uredskog materijala 10,00 EUR

Ukupno ostale obveze stečajne mase 519,62 EUR

UKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE**1.082,57 EUR**

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 nastavka postupka i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti i točno predvidjeti.

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

Putni troškovi stečajnog upravitelja obračunati su za jedan dolazak na ispitno i izvještajno ročište budući stečajni upravitelj smatra da se ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine i završno ročište radi ekonomičnosti postupka mogu održati i bez njegove nazočnosti.

Paušalna pristojba je izračunata u maksimalnom iznosu.

Troškovi procjene nekretnine nisu obračunati.

Troškovi vođenja računa obračunati su maksimalno predvidivom iznosu, a stečajni upravitelj će radi ekonomičnosti postupka isti otvoriti tek nakon prodaje nekretnina u stečajnom postupku.

U skladu sa odredbama Zakona o porezu na dobit stečajna masa upisom u registar stječe svojstvo poreznog obveznika za kojeg je potrebno voditi knjige i podnositi porezne prijave.

Iznos eventualnog poreza na dobit po poreznoj prijavi nije obračunat jer nije poznata točna tržišna vrijednost nekretnine i ostvarena kupovna.

U obračunu troškova stečajnog postupka uzeta je u obzir naknada FINA -e za provedbu četiri elektroničke javne dražbe ali će troškovi biti proporcionalno manji ukoliko se nekretnina unovči na ranijoj dražbi.

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.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

1. U odnosu na imovinu stečajne mase – nekretnine u vlasništvu dužnika na kojoj postoji upisano razlučno pravo iste se prodaju u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika u skladu sa odredbom iz čl.247 SZ-a.

2. Prijedlog odluka za skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište)

2.1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase u razdoblju od 23.04.2024 do 17.06.2024 god.

2.2. Odobrava se predračun nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od 12 mjeseci od određivanja nastavka postupka sa napomenama sve navedeno u t. I/4.

3. Prijedlog odluka za sud (izvještajno ročište)

Predlaže se sudu da pozove razlučnog vjerovnika da o svom trošku izvrši procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika od strane ovlaštenog sudskog vještaka i da istu procjenu dostavi sudu i stečajnom upravitelju ili da isti predujmi iznos za troškove procjene na sudski depozit sve po ponudi ovlaštenog sudskog vještaka koji će mu biti dostavljen od strane stečajnog upravitelja, a o istome će se razlučni vjerovnik očitovati na izvještajnom ročištu.

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

Mjesto i datum

Rijeka, 17.06.2024

Stečajni upravitelj

Prilozi:

1. Prijavni list sa geodetskim elaboratom
2. Povijesni z.k. izvatici
3. Zk. izvadak – nerazvrstana cesta k.č. 6028
4. Zk izvadak – protupoplavni nasip k.č. 2837/1