

Obrazac 21.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE  
RAZDOBLJU OD 05. rujna 2019. godine DO 13. studenoga 2019. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

13 -11- 2019

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa 7 St -157/17

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

Stečajna masa iza Putničke agencije KVARNER EXPRESS – INTERNATIONAL d.d. u  
stečaju, Rabac, Jadranska 2, OIB: 82823934411

Neposredno - predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično preporučeno: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
Primjerak: \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Pristojbe: \_\_\_\_\_ kn, državnim biljezima \_\_\_\_\_  
Priloga: \_\_\_\_\_  
Primio: \_\_\_\_\_

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

Završno ročište na kojem je zaključen stečaj nad dužnikom Putnička agencija KVARNER EXPRESS – INTERNATIONAL d.d. u stečaju, Opatija održano je dana 24. studenog 2009. godine.

U tijeku stečajnog postupka namireni su troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase. Radnici su namireni sukladno odredbama iz čl. 86. ZOR-a te u visini 3.074.213,63kn – trošak stečajnog postupka. Namireni su razlučni vjerovnici u iznosu od 23.591.217,98 kn od čega radnici kao razlučni vjerovnici - 12.314.509,09 kn i ostali razlučni vjerovnici 11.276.708,89kn.

**Stečajni vjerovnici nisu namireni.**

Do zaključenja stečajnog postupka nisu okončani i svi ovršni i parnični postupci pred sudovima.

Tako je postupak pobijanja pravnih radnji u sporu sa Gradskom bankom d.d. u stečaju iz Osijeka u vrijeme zaključenja stečajnog postupka nad Kvarner express int. d.d. u stečaju ušao u 11 godinu. Nekretnine koje su bile predmet spora prema procijeni iz 2001. godine ukupno vrijedile 34.813.517,57 kn. Od ishoda ovog spora ovisilo je namirenje stečajnih vjerovnika.

Spor je okončan nakon punih 18 godina tako što je Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske Broj: revt 288/11-2 od 03. veljače 2016. godine ukinuta presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.broj PŽ 3135/10 od 15. veljače 2011.godine, kojom je preinačena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl broj P-1782/08 od 21. prosinca 2009. godine, te je predmet vraćen drugostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Rješenjem Trgovačkog sud u Zagrebu Ref. 44 PŽ-7051/2016-2 od 4. siječnja 2017. godine djelomično je potvrđena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj P1782/08 od 21. prosinca 2009. godine u točki I,II.2. te u točki III izreke, dok je u točki II.1. i II.3. te u točki V izreke predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Ovakovom presudom stvarno je u vlasništvo KEI-a d.d. u stečaju vraćeno nogometno igralište u Lovranu - točka II.2. dok su nekretnine zgrada u Opatiji - II.1. i poslovni prostor u Lovranu točke II.3. vraćene prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje s obrazloženjem da je izreka nerazumljiva i neprovediva.

Dogovorom stranaka u parničnom postupku tužitelja Stečajne mase iza Kvarner express international d.d. u stečaju i tuženika Stečajne mase iza Gradske banke d.d. u stečaju na ročištu održanom 27. lipnja 2017. godine sklopljena je sudska nagodba kojom je ponovljen



dio presude VTS-a koja je postala pravomoćna u dijelu koji se odnosi na grč. 230/25 z.k. uložak 1542 k.o. Lovran u naravi nogometno igralište te povrat povlaštenih dionica Gradske banke d.d. u vrijednosti 740.000,00 kn.

**Nagodbom je određeno da:**

Stečajna masa iza Gradske banke d.d. u stečaju Osijek, Kardinala Alojzija Stepinca 35, OIB 49147309133 priznaje Stečajnoj masi iza Putničke agencije Kvarner express international d.d. u stečaju, Rabac, Jadranska 2, OIB 82823934411 pravo vlasništva na slijedećim nekretninama:

1. nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija u zemljišnoknjižnom ulošku 730 k.o. Opatija na parceli GRČ. 141/1 kuća od 1160 m<sup>2</sup>, i to:

-suvlasnički dio: 276/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1); Skladišni prostor u suterenu s pripadcima, na nacrtu označeno svijetlo-plavom bojom i brojevima od 1 do 17

-suvlasnički dio: 268/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); Poslovno-kancelarijski prostori u prizemlju s pripadcima, na nacrtu označeno roza bojom i brojevima od 1 do 21.

-suvlasnički dio: 259/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Poslovno-kancelarijski prostori na I katu s pripadcima, na nacrtu označeno svijetlo-zelenom bojom i brojevima od 1 do 26.

2. nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zemljišno-knjižnom ulošku 1238 k.o. Lovran, zemljišno knjižno tijelo II, poslovna prostorija u prizemlju (žuto) sagrađena na grč.185

U vremenu od sklapanja nagodbe do konca srpnja 2017. godine pokrenut je postupak uknjižbe vlasništva na sve tri nekretnine. Isto tako je 04.07.2017. godine upućen zahtjev za brisanje zabilježbi te su slijedom toga sve zabilježbe brisane.

**Navesti koje su pretpostavke iz članka 289. Stečajnog zakona ispunjene, o kojoj se stečajnoj masi radi i kolika je njena vrijednost.**

U vremenu od preuzimanja nekretnina do izvještaja obavljani su poslovi kako slijedi:

Izrađen je Plan posebnih djelova zgrade“ za nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija u zemljišnoknjižnom ulošku 730 k.o. Opatija na parceli GRČ. 141/1 kuća od 1160 m<sup>2</sup>, i to:

-suvlasnički dio: 276/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1); Skladišni prostor u suterenu s pripadcima, na nacrtu označeno svijetlo-plavom bojom i brojevima od 1 do 17

-suvlasnički dio: 268/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); Poslovno-kancelarijski prostori u prizemlju s pripadcima, na nacrtu označeno roza bojom i brojevima od 1 do 21.

-suvlasnički dio: 259/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Poslovno-kancelarijski prostori na I katu s pripadcima, na nacrtu označeno svijetlo-zelenom bojom i brojevima od 1 do 26.

**Vlasnički dijelovi su određeni kako slijedi:**

- **poslovno-skladišni prostor -1-** samostalna uporabna cjelina koja se sastoji od 17 prostora i pripadaka – prilaznog stubišta u etaži suterena, ukupne korisne površine 672 m<sup>2</sup> u elaboratu označene svijetlo ljubičastom bojom
- **poslovno-kancelarijski prostor -2-** samostalna uporabna cjelina koja se sastoji od ulaznog hall-a, centralnog hall-a, čajne kuhinje, buffeta, 19 soba, 5 hodnika, 3 sanitarna čvora te pripadka-ulazne natkrivene terase u etaži prizemlja, ukupne korisne površine 541,27 m<sup>2</sup> u elaboratu označene svijetlo smeđom bojom
- **poslovno-kancelarijski prostor -3-** samostalna uporabna cjelina koja se sastoji od 4 sobe, hodnika, arhive i 2 sanitarna čvora u etaži prizemlja, ukupne korisne površine 112,36 m<sup>2</sup> u elaboratu označene svijetlo roza bojom



- **poslovno-kancelarijski prostor -4-** samostalna uporabna cjelina koja se sastoji od 27 soba, galerije, 7 hodnika, muškog i ženskog WC-a i pripadka otvorene terase i balkona u etaži 1. kata, ukupne korisne površine 630,23 m<sup>2</sup> u elaboratu označene svijetlo crvenom bojom

Da bi se sklopila nagodba sa Privrednom bankom d.d. Zagreb prema kojoj priznajemo vlasništvo stečano temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 23. prosinca 1997. godine između PBZ d.d i KEI d.d. te pravomoćnom i ovršnom presudom na temelju priznanja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj P-742/2005 od 19.09.2005. godine a Privredna banka d.d. Zagreb briše teret upisan u njenu korist temeljem Ugovora od 05. ožujka 1992. godine i ugovora od 20. prosinca 1991, odluke od 23. travnja 1992. godine bilo je potrebno izvršiti etažiranje prizemlja zgrade.

Do konca rujna 2017. godine izrađeni su Procjenbeni elaborat i Plan posebnih dijelova te je zahtjev za etažiranje predan Zemljišno knjižnom odjelu Opatija.

U daljnje postupku upućeni smo na **legalizaciju nekretnine**. Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju predan je Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Opatiji u veljači 2018. godine.

Upravni odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Opatija, donio je zaključak u svibnju (9. svibnja 2018.) kojim se poziva Stečajna masa iza putničke agencije KEI d.d. u stečaju da u roku od 30 dana dostavi potvrdu nadležnog Konzervatorskog odjela u Rijeci budući se zgrada temeljem Odluke o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Opatija nalazi u zoni B – djelomična zaštita povijesnih struktura.

**Potvrda Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture zaprimljena** je 04.07.2018. godine te je prosljeđena Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša bez odlaganja.

U razdoblju od predaje dobivene potvrde poslane su dvije požurnica ili bolje reći molbe, da se predmet što prije riješi budući je imovina predmet prodaje iz koje kupovnine bi uslijedilo namirenje stečajnih vjerovnika koji već više od 19. godina čekaju namirenje utvrđenih tražbina.

Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije Ispostave Opatija, zaprimljeno je početkom prosinca nakon što je po zaprimljenom Rješenju Upravnog odjela za komunalni sustav i zaštitu okoliša Grada Opatije dana 22. studenog 2018. izvršena uplata tražene naknade na ime „zadržavanja nezakonito izgrađene zgrade u prostoru“.

**Dokumentacija - zahtjev za etažiranje kompletiran sa svom traženom dokumentacijom je ponovno predan i zaprimljen u Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišno knjižnom odjelu Opatija sa dano 31. prosinca 2018. godine, te ponovno sa dodatnom dokumentacijom 01. ožujka 2019. godine.**

U nastavku postupka potpisan je sporazuma sa PBZ, uknjižba vlasništva PBZ i brisanje tereta sa nekretnine.

**2. nekretnina** upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zemljišnoknjižnom ulošku 1238 k.o. Lovran, zemljišno knjižno tijelo II, poslovna prostorija u prizemlju (žuto) sagrađena na GRČ. 185

Izvršena je procjena nekretnine. Vrijednost nekretnine prema procjeni vještaka iznosi 237.000,00 € što na dan 30.09.2017. iznosi 1.770.000,00kn.

**Nekretnina je prodana** u nastavku stečajnog postupka za iznos od 1.801.000,00kn kupcu Mediterran optic d.o.o. iz Ike, a novac položen na račun Stečajnog dužnika.

**3. nekretnina** upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda Opatija u zemljišno knjižnom ulošku 1542 k.o. Lovran na grč. 230/25 u naravi nogometno igralište.



Na nekretnini je teret - zaprimljen u zemljišnim knjigama 9. lipnja 1995. br. Z-1591/95 a odnosi se na dug društva Abarent d.o.o. (Osnivači Abarent d.o.o. su bili KEI d.d. i BJ International iz Švedske.) Temeljem ugovora o dugoročnom kreditu od 6. lipnja 1995. založne izjave od 31. svibnja 1995. i sporazuma od 6. lipnja 1995. br. Z-362/95 za iznos kunske protuvrijednosti od 1.094.801,81 DEM u korist: Zagrebačka banka d.d. Zagreb, Paromlinska 2. Presuda Visokog trgovačkog suda u Zagrebu broj PŽ-5751/04 od 06.12.2005. godine - potvrđena presuda Trgovačkog suda u Rijeci broj P-5867/01 od 05.11.2003. godine, presuđeno u korist Zagrebačke banke.

Ovrha OVR-360/06 je pokrenuta 20. srpnja 2006. godine. Zabilježba ovrhe br. Z-3261/06.

Nova procjena nekretnine nije izvršena budući prema mišljenju nadležnog suca Općinskog suda u Opatiji koji vodi ovršni postupak za to nema potrebe. Koristi se procjena iz 2014. godine kad je nekretnina procjenjena na iznos od 2.548.000,00kn.

**Nekretnina je prodana** u ovršnom postupku Ovr-1616/16 za iznos od 1.698.666,66 kn Općini Lovran. Od postignutog iznosa kupovnine namireni su troškovi ovršnog postupka ovrhovoditelju Zagrebačkoj banci d.d. u iznosu 8.134,41kn a ostatak kupovnine u iznosu 1.690.532,25 kn dostavljen je Trgovačkom sudu te je izvršena dioba kupovnine. U postupku diobe namiren je stečajni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. u iznosu 1.546.759,92 kn a stečajnom dužniku uplaćen je iznos od 143.712,33 kn.

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

**Navesti na koji način će se postupiti s preostalom stečajnom masom.**

Kako je naprijed navedeno od triju nekretnina dvije (redni broj 2. i 3.) su unovčene.

Na račun stečajnog dužnika deponiran je novac.

Nekretnina pod rednim brojem 1. Opatija, Maršala tita 128 - provedeno je etažiranje sa 15. ožujkom 2019. godine.

Nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci,  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA Katastarska općina: 320005, OPATIJA Broj ZK  
uloška: 730 GRČ.141/1 kuća površine 1160 m<sup>2</sup>, i to:

9. Suvlasnički dio: 294/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

POSLOVNO-SKLADIŠNI PROSTOR u suterenu koji se sastoji od sedamnaest (17) prostora ukupne površine 663,68 m<sup>2</sup>, kojemu pripada kao sporedni dio prilazno stubište u suterenu površine 8,32 m<sup>2</sup>, sveukupne površine poslovno-skladišnog prostora i pripadka 672,00 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu označeno svijetlo ljubičastom bojom.

10. Suvlasnički dio: 185/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

POSLOVNO-KANCELARIJSKI PROSTOR u prizemlju, koji se sastoji od čajne kuhinje, buffeta, devetnaest (19) soba, pet (5) hodnika i tri sanitarna čvora ukupne površine 394,39 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu označen svijetlo smeđom bojom.

12. Suvlasnički dio: 275/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

POSLOVNO-KANCELARIJSKI PROSTOR na 1.katu, koji s sastoji od dvadeset i sedam (27) soba, galerije, sedam (7) hodnika, muškog i ženskog WC-a ukupne površine 608,80 m<sup>2</sup>, kojem pripada kao sporedni dio otvorena terasa i balkon na 1. katu površine 21,43 m<sup>2</sup>, sveukupne površine poslovno-kancelarijskog prostora i pripadaka 630,23 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu označen svijetlo crvenom bojom.

**Na navedenim djelovima upisano je vlasništvo – Stečajna masa iza putničke agencije Kvarner express international d.d. u stečaju.**



#### **11. Suvlasnički dio: 49/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)**

POSLOVNO-KANCELARIJSKI PROSTOR u prizemlju, koji se sastoji od četiri (4) sobe, hodnika, arhive i dva sanitarna čvora ukupne površine 112,36 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu označen svijetlo roza bojom.

Potpisan je sporazuma sa Privrednom bankom Zagreb d.d, te je izvršena uknjižba vlasništva. Sa imovine je brisan teret.

**Sve je okončano sa danom 25. travnja 2019. godine.**

U nastavku je oglašena prodaja nekretnine 03. travnja 2019. godine.

Prodaja je oglašena na stranicama FINA-e, HGK i Sudačka mreža - WEB stečaj te Novom Listu . Uvjeti prodaje određeni su sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 08. studenog 2017. godine (cijena 30.000.000,00 kn).

Otvaranje ponuda bilo je zakazano za **13. svibnja 2019.** godine u uredu javnog bilježnika Zorana Vrsalovića iz Rijeke, Korzo 40. Na objavljen oglas i pored velikog zanimanja nije pristigla niti jedna ponuda.

**Novi oglas** o prodaji je objavljen **19. lipnja 2019.** godine prema uvjetima određenim na Skupštini vjerovnika održanoj 12. lipnja 2019. godine. Određena je cijena od 27.000.000,00 kn.

Prodaja je oglašena na stranicama FINA-e, HGK i Sudačka mreža - WEB stečaj te Novom Listu . Otvaranje ponuda bilo je zakazano za 22. srpnja 2019. godine s početkom u 12 sati, na adresi javnog bilježnika Zorana Vrsalovića, 51000 Rijeka, Korzo br.40.

Na objavljen oglas i pored ponovnog velikog zanimanja nije pristigla niti jedna ponuda.

Napomena:

Za kupnju nekretnine dostavio je skupštini vjerovnika Hotel & Restaurants Porto Grande d.o.o. iz Rovinja zahtjev i ponudu na iznos od 18.000.000,00 kn. Skupština vjerovnika nije prihvatila ponudu te je kupac o tome obaviješten.

**Novi, treći oglas**, o prodaji nekretnine objavljen je 16. rujna 2019. godine prema uvjetima određenim na Skupštini vjerovnika održanoj 11. rujna 2019. godine. Određena je cijena od **24.300.000,00 kn.**

Na objavljen oglas i pored ponovnog velikog zanimanja nije pristigla niti jedna ponuda.

#### **OSTALO:**

Nekretnine pod brojevima 1. i 2. preuzete su od Stečajne mase iza Gradske banke d.d. u stečaju zajedno se zakupoprincipima. Svim zakupoprincipima su ugovori otkazani te su sa zakupoprincipima u Lovranu sklopljeni novi ugovori o zakupu na vrijeme do prodaje nekretnine sve u skladu sa uvjetima određenim na sjednici skupštine vjerovnika održanoj 08. studenog 2017. godine.

Zakupoprincipu Nekros d.o.o. iz Osijeka, otkazan je Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Opatiji od 21. rujna 2016. godine zajedno sa Anexom od 29. studenog 2016. godine i Anexom od 07. ožujka 2017. godine uz otkazni rok od šezdeset dana. Dopisom od 29. rujna 2017. godine ponudeno je ugovaranje novog zakupnog odnosa sa uvjetima sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 29. rujna 2017. godine.

Otkazni rok je istekao koncem rujna 2017. godine, potpisivanje novog ugovora nije prihvaćeno.

Nakros d.o.o. je od 01. listopada u posjedu nekretnine, ne plaća korištenje porostora. Pokušaj mirnog rješenja isto je tako bio bezuspješan. Budući ovakova situacija ometa prodaju nekretnine stečajni upravitelj je podneskom od 05. svibnja 2019. godine predložio postupanje sukladno odredbama iz čl. 216. Stečajnog zakona.

Do dana pisanja izvještaja se stanje nije promijenilo.

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

U stečajnom postupku, kako je naprijed navedeno, namireni su razlučni vjerovnici te vjerovnici stečajne mase temeljem čl. 71. Stečajnog zakona Narodne novine 44-852/1996 (čl. 86 ZOR-a ).

Namirenju stečajnih vjerovnika naknadnom diobom pristupiti će se nakon što se sva imovina u nekretninama unovči.

Mjesto i datum

Rabac, 13. studenoga 2019. godine

Stečajni upravitelj

Ombretta Belić-Ilijašić

