

O.G.I. OPATIJA d.o.o. u stečaju
Posl. br. 14 St-533/2013

Na adresi stečajnog upravitelja
Zdravko Ružić
Čavle 43 (Vrh Čavje 9)
51219 Čavle

Rijeka, 30.05.2017. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

01-06-2017

Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta: R
Primjeraka 1/10 priloga
Pristojbe: kn. državnim biljezima
Prima:

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-533/2013

Dužnik: O.G.I. OPATIJA d.o.o. u stečaju, OIB 48611792764, Pobri, Evićev put 11

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.02.2017. DO 30.04.2017. GODINE

Tijekom izvještajnog razdoblja od 01.02.2017. do 30.04.2017. godine nastavljene su aktivnosti oko unovčenja stečajne mase.

Ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina – 9 stanova i 3 poslovna prostora u Buzetu održano je na Trgovačkom sudu u Rijeci 08.02.2017. godine. Nakon toga i to 14.03.2017. godine doneseni su zaključci kojima se utvrđuje vrijednost stanova i poslovnih prostora te uvjeti prodaje putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Financijska agencija objavila je 13.04.2017. godine Pozive za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi, koji traju do 05.07.2017. godine.

Trgovački sud u Rijeci je 02.12.2016. godine donio zaključke, te 08.02.2017. godine ispravke zaključaka kojima se utvrđuje vrijednost građevinskog zemljišta i pristupnog puta na Viškovu, te uvjeti prodaje putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Financijska agencija objavila je 21.03.2017. godine Poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi, koji traje do 13.06.2017. godine.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Stečajna masa

Prema popisu i procjeni te prema usvojenom izvješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika stečajna masa dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka 13.03.2015. godine je iznosila 4.826.384,34 kuna, a sastojala se od:

-nekretnine	4.726.063,24
Viškovo – građevinsko zemljište	311.892,74
Buzet – poljoprivredno zemljište	47.610,82
Buzet – stanovi i poslovni prostori	4.366.559,68
-pokretnine	30.164,00
-potraživanja	70.157,10

II.2. Unovčenje stečajne mase

a) Nekretnine stečajnog dužnika odnose se na građevinsko zemljište na Viškovu, poljoprivredno zemljište u Buzetu, te stanove i poslovne prostore u Buzetu.

-Viškovo - građevinsko zemljište

Stečajni dužnik vlasnik je građevinskog zemljišta u Viškovu, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka u z.k.ul. 4662, k.o. Viškovo, te suvlasnik pripadajućeg puta upisanog u z.k.ul. 4663, iste katastarske općine, čija ukupna vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 311.892,74 kune. U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zalogu u korist Vedrana Rote iz Buzeta i H-ABDUCO d.o.o. Zagreb.

Nakon što je 10.07.2015. godine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka u stečajni spis dostavljen je 16.07.2015. godine prijedlog za prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku.

Razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. dostavio je 24.08.2015. godine stečajnom upravitelju dopis u kojem se očituje na vrijednosti ove nekretnine utvrđene na Izvještajnom ročištu, te je dostavio novu procjenu u iznosu od 93.385,50 EUR i predložio da se u stečajnom postupku ove nekretnine počnu prodavati po navedenoj cijeni.

Dana 30.10.2015. godine donesena su Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 14 St-533/2013-55 i 14 St-533/2013-56 kojima se određuje prodaja ovih nekretnina u stečajnom postupku, utvrđuje kako će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost, način i uvjeti prodaje nekretnine, te upis prodaje u Očevidnik nekretnina FINA-e i zemljišne knjige.

Ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine (građevinskog zemljišta na Viškovu) trebalo je biti održano 11.12.2015. godine, ali je odgođeno s obzirom da razlučnom vjerovniku Vedranu Rota dostava nije bila uredna.

Dana 25.01.2016. godine održano je ročište na kojem je punomoćnik razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. priložio u spis procjenu vrijednosti nekretnina u iznosu od 93.385,50 EUR.

Dana 02.12.2016. godine Trgovački sud u Rijeci donio je Zaključak kojim je utvrđena vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisana u z.k.ul. 4662, k.o. Viškovo, prodaja ove nekretnine koju treba provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, te uvjete prodaje. Rješenjem od 08.02.2017. godine doneseno je Rješenje o ispravku Zaključka kojim se obuhvatila i nekretnina upisana u z.k.ul. 4663, k.o. Viškovo.

Financijska agencija je 21.03.2017. godine objavila Poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi koja traje do 13.06.2017. godine. Predmetne nekretnine prodaju se po početnoj prodajnoj cijeni od 536.967,15 kuna.

U srpnju 2016. godine odvjetnica Ana Sokal kao opunomoćenica stečajnog dužnika uputila je dopis Antu Rajkoviću i Zoranu Marinoviću suvlasnicima nekretnine koja se nalazi do nekretnine na Viškovu vlasništvo stečajnog dužnika, sa zahtjevom za poštivanje međe i pažljivog izvođenja građevinskih radova, s obzirom da je utvrđeno kako su na susjednoj čestici započeti građevinski radovi, te da su uslijed građevinskih radova uništene oznake o međama. Obzirom na utvrđeno ponovno je angažiran ovlašteni geodet da označi međe nekretnine stečajnog dužnika.

-Buzet – poljoprivredno zemljište

Stečajni dužnik je bio vlasnik poljoprivrednog zemljišta u Buzetu, upisanog u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Buzet u z.k.ul. 3079, k.o. Buzet, čija je vrijednost na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 47.610,82 kune. Na Izvještajnom ročištu održanom 13.05.2015. godine dana je suglasnost stečajnom

upravitelju da ovu nekretninu pokuša prodati javnim oglašavanjem s početnom prodajnom cijenom u visini vrijednosti procijenjene po sudskom vještaku Jasminki Lilić, na način da prvi pokušaj prodaje bude u lipnju, a drugi u rujnu 2015. godine.

Nakon što je Općinski sud u Puli zemljišno knjižni odjel Buzet dana 20.08.2015. godine upisao na ovoj nekretnini zabilježbu otvaranja stečajnog postupka na mrežnoj stranici Sudačke mreže oglašena je 10.09.2015., godine prodaja navedenog zemljišta. Na navedeni oglas kao ni na oglase od 02.10.2015. i 19.10.2015. godine koji su objavljeni na mrežnim stranicama Sudačke mreže i HGK nije zaprimljena niti jedna ponuda.

Na skupštini vjerovnika održanoj 12.11.2015. godine donesena je odluka o novim početnim prodajnim cijenama, te je prodaja navedene nekretnine oglašena na mrežnim stranicama Sudačke mreže i HGK dana 20.11.2015., 04.12.2015., 29.12.2015. 26.01.2016., 29.02.2016. godine. Na objavljene oglase nije zaprimljena niti jedna ponuda.

Na skupštini vjerovnika održanoj 14.07.2016. godine donesena je odluka o novim početnim prodajnim cijenama, te je prodaja navedene nekretnine oglašena na mrežnim stranicama Sudačke mreže i HGK dana 15.07.2016., 29.07.2016., 01.09.2016. 22.09.2016., 15.10.2016. godine.

Po oglasu od 15.10.2016. godine zaprimljene su dvije ponude, a 03.11.2016. godine izabran je ponuditelj koji je dostavio pravodobnu i potpunu ponudu u iznosu od 8.400,00 kuna. S navedenim ponuđačem sklopljen je 17.11.2016. godine ugovor o kupoprodaji. Kupac je dana 25.11.2016. godine uplatio kupovninu umanjenu za ranije uplaćenu jamčevinu. Primopredaja nekretnina je izvršena 27.01.2017. godine u prisustvu geodeta.

Trgovački sud u Rijeci je 08.02.2017. godine donio Zaključak o brisanju zabilježbe pokretanja stečajnog postupka nad dužnikom za navedene nekretnine.

-Buzet – stanovi i poslovni prostori

Stečajni dužnik je vlasnik 12 nekretnina u poslovno stambenoj zgradi u Buzetu (9 stanova i 3 poslovna prostora).

Prema Izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Buzetu, Zemljišno-knjižni odjel Buzet broj K.I. 691/15 od 10.04.2015. godine koji je odložen u stečajni spis 21.04.2015. godine ove nekretnine upisane su u z.k.ul. 702, k.o. Buzet – Stari grad (u osnivanju), k.č. 940/1 stambena zgrada i dvorište, površine 2237m²,

dvorište površine 1.844m², stambena zgrada površine 393m², etažno vlasništvo s određenim omjerima i podulošcima 1, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 20.

Na temelju navedenog izvotka, Trgovački sud u Rijeci je donio Zaključak i naložio upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, koji nije bio proveden do obnove zemljišnih knjiga.

Kod Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Buzet dana 25.01.2016. godine održana je rasprava povodom obnove zemljišne knjige o čemu je sastavljen Zapisnik poslovni broj Z-967/15-282.

U Narodnim novinama 49 od 30.05.2016. godine javno je objavljeno da su zemljišne knjige za katastarsku općinu Buzet – Stari grad obnovljene u dijelu koji se odnosi na nekretnine stečajnog dužnika. U zemljišnim knjigama i dalje je upisana zabilježba Otvaranja ispravnog postupka iako su početkom srpnja 2016. godine protekli svi rokovi. Nakon ispravnog postupka nekretnine stečajnog dužnika upisane su u novi z.k.ul. broj 282. Svi ostali podaci o nekretninama ostali su isti.

Pravo odvojenog namirenja na navedenim nekretninama istaknuo je vjerovnik H-ABDUCO d.o.o.

Obzirom na iznijeto stečajnom sucu je dan prijedlog da se započne s unovčenjem predmetnih stanova i poslovnih prostora čija je vrijednost na izvještajnom ročištu utvrđena u ukupnom iznosu od 4.366.559,68 kuna.

Trgovački sud u Rijeci je 09.09.2016. godine donio dvanaest Rješenja kojima je odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika koje se nalaze u poslovno stambenoj zgradi u Buzetu, te odredio upis zabilježbe rješenja o prodaji navedenih nekretnina stečajnog dužnika u zemljišne knjige.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci održao je 08.02.2017. godine ročišta radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina na kojem su prihvaćeni prijedlozi razlučnog vjerovnika o utvrđenoj vrijednosti nekretnina.

Dana 14.03.2017. godine donesen je Zaključak kojim je utvrđena vrijednost dvanaest nekretnina stečajnog dužnika upisanih u z.k.ul. 282, k.o. Buzet – Stari grad, prodaja ovih nekretnina koju treba provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, te uvjeti prodaje.

Financijska agencija je 13.04.2017. godine objavila Pozive za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi koja traje do 05.07.2017. godine. Predmetne nekretnine

prodaju se pojedinačno po sljedećim početnim prodajnim cijenama: poslovni prostor E-1 u iznosu od 429.000,00 kuna, poslovni prostor E-3 u iznosu od 372.750,00 kuna, poslovni prostor E-4 u iznosu od 408.000,00 kuna, stan E-8 u iznosu od 515.250,00 kuna, stan E-9 u iznosu od 470.250,00 kuna, stan E-11 u iznosu od 557.250,00 kuna, stan E-12 u iznosu od 515.250,00 kuna, stan E-14 u iznosu od 336.750,00 kuna, stan E-16 u iznosu od 515.250,00 kuna, stan E-18 u iznosu od 336.750,00 kuna, stan E-19 u iznosu od 557.250,00 kuna, te stan E-20 u iznosu od 515.250,00 kuna.

b) Stečajni dužnik bio je vlasnik pokretnina (dva vozila, te opreme i alata) čija je procijenjena vrijednost na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 30.164,00 kuna (bez PDV). Na navedenim pokretninama Republika Hrvatska, Ministarstvo financija – Porezna uprava upisala je prvo zaloga.

Dopisom od 27.05.2014. godine klasa 423-05/15-01/41, urbroj 513-07-28-01/15-13 Porezna uprava Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika dala je suglasnost za prodaju pokretne imovine u stečajnom postupku.

Predmetne pokretnine prodavane su u razdoblju od srpnja 2015. godine do siječnja 2016. godine kroz devet oglasa objavljenih na mrežnim stranicama Sudačke mreže pri čemu se početna prodajna cijena spustila na 25% početne procijenjene vrijednosti.

Cjelokupne pokretnine unovčene su za ukupno 31.680,00 kuna (25.344,00 kune bez PDV), od čega je razlučnom vjerovniku isplaćeno 19.827,06 kune po osnovu prijavljene tražbine i 6.336,00 kuna po osnovu obračunatog PDV. Iz ostatka od 5.516,94 kune podmirene su ostale obveze stečajne mase vezane za unovčenje pokretnina.

c) Stečajni dužnik je tijekom stečajnog postupka unovčio potraživanje prema Erste & Steiermarkische S – Leasing d.o.o. temeljem plaćene jamčevine po Ugovoru o operativnom leasingu u iznosu od 70.157,10 kuna.

Ukupna unovčena stečajna masa od otvaranja stečajnog postupka 13.03.2015. godine do 30.04.2017. godine iznosi 110.237,10 kuna. Rekapitulacija procijenjene i unovčene stečajne mase prilaže se ovom Izvješću (Prilog 1).

II.3. Tražbine vjerovnika

Dana 13.05.2015. godine održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano 16 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 9.268.204,55 kuna od kojeg iznosa su utvrđene tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od 198.242,47 kuna i II. višeg isplatnog reda u iznosu od 9.043.049,38 kuna. Tražbina Republike Hrvatske u iznosu od 26.912,70 kuna je odbačena obzirom da je priznata u prijavama tražbina radnika.

U roku od tri mjeseca od ispitnog ročišta primljene su 4 prijave tražbina u ukupnom iznosu od 360.849,43 kuna. Iste su ispitane na posebnom ispitnom ročištu koje je održano 12.11.2015. godine, te su utvrđene kao tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Dana 03.11.2015. godine primljena je prijava tražbine Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. koja je poslana poštom 02.11.2015. godine. Ista je dostavljena sudu i predloženo je da se navedena prijava tražbine odbaci budući je riječ o tražbini prijavljenoj nakon roka od tri mjeseca nakon prvog ispitnog ročišta. Rješenjem od 09.11.2015. godine je navedena tražbina odbačena.

Razlučni vjerovnici H-ABDUCO d.o.o. Zagreb i Republika Hrvatska dostavili su Obavijest o razlučnom pravu na imovini stečajnog dužnika. Isti su prijavili svoje tražbine i kao vjerovnici prvog i drugog isplatnog reda u iznosu od 8.826.549,98 kuna.

II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 13.03.2015. godine do 30.04.2017. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 110.237,10 kuna i to naplaćena su potraživanja od dužnikovih dužnika u iznosu od 70.157,10 kuna, pokretnine u iznosu od 31.680,00 kuna (uključen PDV), te nekretnina – zemljište u Buzetu u iznosu od 8.400,00 kuna.

Ostvaren je i prihod, te priliv sredstava od zakupa vozila s uključenim PDV-om, kamata, te povrata PDV sveukupno u iznosu od 5.273,28 kuna.

Ukupni priliv sredstava iznosi 115.510,38 kuna. Rekapitulacija procijenjene i unovčene stečajne mase te prihodi tekućeg poslovanja do 30.04.2017. godine sastavni su dio ovog Izvješća (Prilog 1).

Iz unovčenih sredstava podmirene su obveze prema razlučnom vjerovniku Poreznoj upravi u iznosu od 19.827,06 kuna, te djelomično obveze stečajne mase i to ostale

obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 92.223,92 kune. Ukupni odljev novčanih sredstava iznosio je 112.050,98 kuna.

Napominje se kako do 30.04.2017. godine nepodmireni troškovi stečajnog postupka iznose 36.829,89 kuna, a nepodmirene ostale obveze stečajne mase iznose 66.198,94 kune, odnosno ukupne nepodmirene obveze stečajne mase iznose 103.028,83 kune.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase od 13.03.2015. do 30.04.2017. godine sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 2).


Na dan 30.04.2017. godine na transakcijskom računu dužnika ima 3.459,40 kuna, te stečajni dužnik do unovčenja nekretnina ne očekuje nove prilive sredstava.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU

Stečajni postupak nad O.G.I. Opatija d.o.o. traje preko 26 mjeseca.

U narednom razdoblju od svibanja 2017. godine do srpanja 2017. godine stečajni upravitelj namjerava poduzeti sljedeće radnje

-nastaviti unovčenje nekretnina sukladno objavljenim pozivima na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi

Stečajni upravitelj
Zdravko Ružić

O. G. I. OPATIJA
d.o.o.
u stečaju
POBRI