

Stečajni upravitelj
Jelena Kordić, OIB: 78573539971
Eugena Kvaternika 44a, Višnjevac
tel: 091-500-8639
e-mail: jelenakordic.os@gmail.com

Nadležni sud: **Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu**
Poslovni broj spisa: **St-581/2019**
Dužnik: **NEMINEM RES d.o.o. u stečaju**
Pakrac, Hrvatskih velikana 8
OIB: 80037941469

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE za razdoblje od prosinca 2021. godine do veljače 2022. godine

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 01.12.2021. do 24.02.2021. godine

Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj St-581/2019 od 11.05.2020. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom NEMINEM RES d.o.o., Pakrac, Hrvatskih velikana 8, OIB 80037941469. Istim rješenjem imenovana sam stečajnom upraviteljicom.

Ispitno i izvještajno ročište održani su dana 31.08.2020. godine

Na izvještajnom ročištu Skupština vjerovnika je donijela je odluke:

- da stečajna upraviteljica dodatno utvrdi jesu li pozajmice koje je davala članica društva Ružica Horvat-Grossmann društvu zaista i dane, te nastavno tome ima li elemenata za pobijanje dužnikovih pravnih radnji
- da se izvrši procjena nekretnine upisne u zk.ul. 2262, k.o. Kaštel, nakon čega će se unovčavati oglašavanjem na web stranici Sudačke mreže i prikupljanjem ponuda po utvrđenoj vrijednosti.

Na ročištu održanom dana 26.03.2021. godine Skupština vjerovnika je donijela odluke:

- da će stečajna upraviteljica sklopiti Ugovor sa knjigovodstvenim servisom uz jednokratnu naknadu za rad u iznosu 625,00 Kn s PDV-om.
- da će se pozvati vjerovnici na uplatu predujma u iznosu od 46.410,00 Kn za vođenje parnice radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, a kako bi stečajna upraviteljica mogla pokrenuti istu.
- da će stečajna upraviteljica obavijestiti nadležno Državno odvjetništvo o postojanju eventualne sumnje da u radnjama odgovornih osoba prednika dužnika vezano za radnje kojim su oštećeni u društvu i vjerovnici kroz davanje i povrat pozajmica članu društva postoje elementi kaznenog djela.

Sve prethodno navedeno stečajna upraviteljica je poduzela.

Prodaja predmetne pokretnine je pokušana sukladno odluci Skupštine vjerovnika oglašavanjem na mrežnim stranicama www.sudačka-mreza.hr tri puta bezuspješno.

1. Poduzete radnje u promatranom razdoblju

Nakon upita poslanih Gradu Buje počevši od 11.05.2021. godine, te komunikacije e-porukama i telefonski s pročelnicom Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom Grada Buje o predmetnoj čestici, poduzete su radnje radi utvrđivanja daljnjih relevantnih činjenica o predmetnoj čestici.

Po zaprimanju preslika prijavnog lista s parcelacijskom elaboratom od katastra utvrdila sam da je predmetna čestica koja je u 1/2 vlasništvo stečajnog dužnika nastala parcelacijom kč.br. 657/13, pri čemu su nastale tri čestice i to: kč.br. 657/13 sa površinom 389 m², kč.br. 657/24 sa površinom 308 m² i kč.br. 657/25 sa površinom 33m².

Dokaz: prijavni list od 26.03.2013.

Utvrdila sam da je elaborat o parcelaciji izradila tvrtka Constructa GEO d.o.o. Umag pa sam dana 24.01.2022. godine iste kontaktirala kako bih dobila odgovore predmetnoj čestici i svrsi njezina nastanka. Isti dan sam zaprimila odgovor da je parcelacijski elaborat bio izrađen temeljem "Rješenja o uvjetima građenja" (koji je u to vrijeme bio ekvivalent "građevinske dozvole"), a koje je u točki 2.7. kao jedan od uvjeta građenja je bilo navedeno i odvajanje koridora od 1,5m, kao zasebne parcele, da bi se osigurao prostor za proširenje prometnice sa sjeverne strane, u budućnosti, smatra da je to uvjet kojeg je Grad Buje kao nadležno tijelo lokalne samouprave propisao na svome području, a ukoliko postoji bilo kakva izjava ili ugovor o ustupanju te površine lokalnoj samoupravi, da bi isto trebalo potražiti ili u Gradu Buje ili u sklopu projektne dokumentacije u tom predmetu pri nadležnom uredu za izdavanje dozvola tj. Odsjeku za prostorno uređenje i gradnju sa sjedištem u Bujama.

Dokaz: e-poruka od 24.01.2022.

Nakon toga sam putem e-pošte dana 25.01.2022. godine i poštom preporučeno dana 26.01.2022. godine uputila zahtjev za dostavu isprava, potvrde ili očitovanja na adrese Grada Buje, Upravnog odjela za prostorno uređenje i upravljanje gradskom imovinom i Upravnog odjela za opće poslove, te na adresu Istarske županije Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju sa sjedištem u Bujama, sa zahtjevom da svaki iz svoje nadležnosti dostavi dokumentaciju, potvrdu i rješenje i to:

- presliku rješenja o uvjetima građenja KLASA: UP/I-361-03/12-02-151, URBROJ: 2163/1-18-01/6-12-20 od 17.07.2012. godine koje je donio Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju sa sjedištem u Bujama.
- presliku izjave ili ugovora vlasnika čestice (pravni prednik Neminem res d.o.o. je Dorina Kaštel d.o.o.) o ustupanju predmetne čestice (kč.br.657/25, k.o. Kaštel) lokalnoj samoupravi ukoliko ista postoji
- potvrdu, očitovanje, izjavu ili dokument da se radi o čestici koja će u budućnosti pripasti lokalnoj samoupravi, odnosno ukoliko nema ranije izjave o odricanju, da se dostavi izjava

temeljem čega će ista u budućnosti pripasti lokalnoj zajednici (budućim ugovorom ili izjavom, aktom tijela i sl.)

Nakon nekoliko požurnica putem e-pošte i telefonski dana 16.02.2022. godine zaprimila sam **očitovanje u kojem Grad Buje potvrđuje da se radi o čestici koja je nastala kao uvjet ishodovanja akta građenja, odnosno ostavljanja koridora od 1,5 m širine kako bi se osigurao prostor za proširenje prometnice u budućnosti, te da je uobičajena praksa da se takvi dijelovi nekretnine predaju u vlasništvo jedinice lokalne samouprave bez naknade. Dana 24.02.2022. godine dostavili su prijedlog darovnog ugovora.**

Dokaz:

očitovanje Grada Buje od 16.02.2022. godine
prijedlog darovnog ugovora

Također od Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju sa sjedištem u Bujama zaprimila sam dana 31.01.2022. godine presliku rješenja o uvjetima građenja od 17.07.2012. godine, a samo očitovanje o zahtjevu zaprimila sam 16.02.2022. godine. U očitovanju se u bitnome navodi:

- da je u vrijeme ishođenja rješenja o uvjetima građenja (ekvivalent građevinskoj dozvoli) bila takva praksa da se koridor određene širine predvidi (i parcelacijom odvoji) za buduće proširenje prometnice iz razloga što u trenutku izdavanja akta za građenje predmetna prometnica nije imala sve značajke uvjetovane Prostornim planom (širina, kolnik i dr.)
- da nakon što je investitor predvidio koridor Idejnim projektom, nadležna služba nije uvjetovala investitora davanjem izjave o prepuštanju dijela čestice u vlasništvo lokalne samouprave
- da prema sada važećem Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), članku 170., vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kojem je urbanističkim planom uređenja planirano uređenje površine javne namjene može to zemljište prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave
- da prema tada važećem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), također je bilo propisano da vlasnik može takvo zemljište (na kojemu ne može graditi jer se ne može formirati građevna čestica u skladu s detaljnim planom uređenja) predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave.
- da u trenutku izdavanja akta za gradnju imenovanom investitoru za područje u kojem se nalazila predmetna k.č. broj 657/25, k.o. Kaštel, nije bio na snazi a niti je bio planiran za izradu Urbanistički plan uređenja, pa stoga investitor nije bio uvjetovan izjavom o prijenosu dijela čestice u vlasništvo jedinice lokalne samouprave (u ovom slučaju Grad Buje).
- da je praksa rezerviranja dijela građevinske čestice, kako je to učinjeno u konkretnom slučaju, bila u skladu s odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buja (Sl. novine Grada Buje, broj 02/05, 10/11 i 01/12) koje reguliraju širinu pristupne prometnice.

Dokaz:

rješenje o uvjetima građenja od 17.07.2012.
e-poruka od 16.02.2022.

2. Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima
Nema.

3. Popis radnika koji su nastavili s radom

Nema.

4. Podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana

Skupština vjerovnika je dana 31.08.2020. godine utvrdila da stečajni dužnik nema mogućnosti nastavka poslovanja i donijela odluku da će se postupak provesti kao likvidacijski stečajni postupak, dakle nema mogućnosti za izradu stečajnog plana.

5. Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka

Nakon što se donese odluka o čestici zemlje, predloži će se obustava postupka.

6. Što sprječava zaključenje stečajnoga postupka

Stečajna masa nije unovčena.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema čl. 223. SZ-a

NEKRETNINA

Stečajni dužnik je upisan kao vlasnik 1/2 nekretnine upisane u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu u Bujama u zk.ul. 2262, k.o. Kaštel, kč.br. 657/25 u naravi pašnjak površine 33 m². Vlasnik duge polovine je bivši prokurist dužnika Mladen Horvat.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine po procjenitelju Goranu Imroviću za cijelu nekretninu iznosi 3.800,00 kn, što znači **da vrijednost 1/2 nekretnine suvlasničkog dijela stečajnog dužnika iznosi: 1.900,00 kn.**

2. Unovčeni predmeti stečajne mase i iznos unovčenja

Nekretnine – nisu unovčene

3. Predmeti stečajne mase koji nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Nekretnina

Nekretnina je tri puta oglašena bezuspješno.

Nije unovčena, nije bilo zainteresiranih kupaca. Vlasnik druge polovice čestice Mladen Horvat je ranije iskazao da nije zainteresiran za kupnju.

Naknadno je utvrđeno da se radi o čestici koja je nastala u svrhu povećanja prometnog profila prometnice i izrade nogostupa.

4. Razlučna prava

Nema.

5. Izučna prava

Nema.

6. Vjerovnici stečajne mase i njihovo namirenje

Nije bilo namirenja vjerovnika st. mase.

Pregled do sada nastalih troškova

Red. br.	OPIS	Iznos
Nastali troškovi u predstečajnom postupku		
1	Materijalni trošak privremenog stečajnog upravitelja (uvjerenje CHV 17,94 kn; državni biljezi za 2 zk izvatka 40,00 kn, poštarina 4 pošiljke 46,00 kn)	103,94
2	Putni troškovi privremenog st. upravitelja (pristup ročištu dana 06.05.2020. Osijek-Sl.Brod-Osijek: 174 km x 2,00 kn = 348,00 kn, cestarina 62,00 kn; neto 410,00 kn = ukupan trošak 632,71 kn)	632,71
Nastali troškovi u stečajnom postupku		
1	Troškovi vođenja knjigovodstva paušalno prema Ugovoru u skladu s odlukom Skupštine vjerovnika	650,00
2	Materijalni troškovi stečajnog postupka (poštarina 10 pošiljki 163,60 kn; državni biljezi za 2 isprave 40,00 kn; Fina očevidnik blokade 20,00 kn; katastar Buje račun 60,00 kn)	283,60
3	Putni troškovi st. upravitelja (odlazak u Pakrac na adresu sjedišta dužnika i na adrese prodanih nekretnina dana 03.08.2020. Osijek-Pakrac-Osijek: 300km x 2,00 kn; neto 600,00 kn = ukupan trošak 925,93 kn)	925,93
4	Putni troškovi st. upravitelja (pristup ispitno i izvještajno ročište dana 31.08.2020. Osijek-Sl.Brod-Osijek: 174km x 2,00 kn = 348,00 kn, cestarina 66,00 kn; neto 414,00 kn = ukupan trošak 638,89 kn)	638,89
5	Putni troškovi st. upravitelja (pristup Skupštini vjerovnika dana 26.03.2021. Osijek-Sl.Brod-Osijek: 174km x 2,00 kn = 348,00 kn, cestarina 70,00 kn, parking 5,00 kn; neto 423,00 kn = ukupan trošak 652,78 kn)	652,78
UKUPNO NASTALI TROŠKOVI:		3.887,85

7. Isplaćene plaće radnicima

Nema.

8. Pregled prometa u korist i na teret žiro računa

Nema, poslovni račun za sada nije otvoren.

9. podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).

Nije bilo dioba.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon što je stečajna upraviteljica izvješćem od 24.02.2021. godine dala mišljenje o mogućnosti pobijanja dužnikovih pravnih radnji i nakon održane Skupštine vjerovnika dana 26.03.2022. godine, pozvani su vjerovnici na uplatu predujam za pokretanje postupka. S obzirom da uplata nije izvršena postupak nije pokrenut.

Dakle, jedina imovina stečajnog dužnika je 1/2 nekretnine upisane u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela u Bujama u zk.ul. 2262, k.o. Kaštel, kč.br. 657/25, koja je po

procjenitelju procijenjena u iznosu od 1.900,00 kn. Prodaja navedene čestice je pokušana sukladno odluci Skupštine vjerovnika, ali bezuspješno.

U daljnjem tijeku postupka utvrđeno da je riječ o čestici koja je nastala kao uvjet ishodovanja akta građenja na susjednoj čestici a u svrhu proširenja prometnice i nogostupa u budućnosti kada se naselje u cijelosti izgradi.

Prema očitovanju Grada Buje od 16.02.2022. godine uobičajena je praksa da se takvi dijelovi nekretnina predaju u vlasništvo jedinici lokale samouprave bez naknade.

Iz Grada Buje su dostavili prijedlog Ugovora o darovanju prema kojem su spremni snositi sve troškove u svezi predmetnog Ugovora.

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica predlaže da Sud sazove Skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

- 1. Prihvatanje izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase**
- 2. Davanje suglasnosti na sklapanje Ugovora o darovanju 1/2 nekretnine upisane u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela u Bujama u zk.ul. 2262, k.o. Kaštel, kč.br. 657/25, sa GRADOM BUJE-BUIE, Istarska 2, OIB: 19611257971**
- 3. Razno.**

Višnjevac, 24.02.2022.

Stečajna upraviteljica
Jelena Kordić