

## **Obrazac 18.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa **3. St-268/18**

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

KLIMA-ZAGREB d.o.o., OIB: 85820371507, Zaprešić, Ivana Mažuranića 32.

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 21.05.2020. do 21.08.2020.**

1)Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima,

Ispitno i izvještajno ročište u ovom stečajnom postupku održano je dana 03.10.2018. godine.

Stečajni upravitelj je detaljno obrazložio u izvješću za izvještajno ročište stanje stečajne mase koje čini isključivo nekretnina opterećena založnim pravimom (razlučni vjerovnici) a nad kojom je prije otvranja stečajnog postupka pokrenut ovršni postupak radi njenoga unovčenja.

Općinski građanski sud u Zagrebu, kao nadležni Sud za prvođenje ovršnoga postupka Ovr-7640/2018, u kojem se unovčava cjelokupna stečajna masa, odredio je ročište za dana 13.02.2019.godine, u cilju utvrđivanja vrijednosti nekretnine. Dana 13.02.2019. održana je ročište za utvrđenje cijene za nekretnine koje će se unovčavati pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu u ovršnom postupku Ovr - 7640/2018. Ovrhovoditelj Hrvatska banka za obnovu i razvitak kao ovhvoditelj provela je procijenu vrijednosti po ovlaštenom društvu za vještačenje nekretnina Vještačenje Kantoci d.o.o. iz Zagreba, te predložilo da se procijenjena vrijednost po sudkome vještaku u iznosu od 1.205.982,25 kune uzme kao utvrđena vrijednost predmetne nekretnine.

Dana 02. srpnja 2019.godine održano je ročište za prvu javnu dražbu, na koju nije pristupi niti jedan kupac, a niti ovrhovoditelj, pa je slijedom navedenoga sudu zaključio da će zakazati naredno ročište, ročište za drugu javnu dražbu zakazano je za dana 14. listopada 2019.g. uz početnu cijenu u iznosu od 602.991,12 kuna.

Dana 14. listopada 2019.godine održano je ročište za drugu javnu dražbu, na kojoj nije pristupio niti jedan kupac, a niti ovrhovoditelj, čime je druga javna dražba proglašena bezuspješna, pri čemu će daljnje odluke Sud donijeti pisanim putem

Nakon što nekretnina na drugoj javnoj dražbi nije unovčena, Općinski građanski sud u Zagrebu, rješenjem broj Ovr-7640/2018 od 15. listopada 2019.godine obustavio ovrhu i naložio brisanje zabilježbe ovrhe upisane pod poslo. br. Z-7714/15. Općinski građanski sud u Zagrebu Zemljišnoknjižni odjel sa nadnevkom od 27. studenoga 2019.godine pod posl. br. Z-56115/2019 proveo je postupak brisanja zabilježbe ovrhe u z.k.ul. 8213 k.o. Vrapče (E-184) na nekretnini stečajnoga dužnika KLIMA-ZAGREB d.o.o.

Stečajni upravitelj je nakon toga angažirao ovlaštenoga sudako vještaka za procijenu vrijednosti nekretnina, te predložio stečajnome sucu ročište za uvrđenje vrijednosti nekretnine koja čini stečajnu masu sa parvom odvojenoga namirenja razlučnih vjerovnika.

Dana 24. veljača 2020.godine Sud je donio zaključak kojim se određuje prodaja nekretnina sukladno odredbama čl. 247. Stečajnoga zakona (NN 71/15,104/17) koja čini stečajnu masu sa pravom odvojenoga namirenja razlučnih vjerovnika upisanu u z.k.ul. 8213 k.o. Vrapče (E-184) uz utvrđenu vrijednost za iznosi od 1.556.699,00 kuna, istim zaključkom je upućen stečajni upravitelja da dostavi zahtjev za prodaju, sastavljen na propisanom obrascu, u kojemu će između ostaloga naznačiti i vrijeme u kojemu se mogu razgledati nekretnine koje su predmet prodaje, kao i ostale potrebne podatke sukladno članku 95.a stavak 1. i 2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12 do 73/17)

Stečajni upravitelj postupajući po zaključku Suda dostavio ispunjeni zahtjev za prodaju u stečajnom postupku, sa pripadajućom dokumentacijom.

Postupajući po zahtjevu stečajnoga upravitelja Financijska agencija je na svojim web stranicama objavila je poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi.

U odnosu na nekretnine opisanu pod točkom II. a.) Financijska agencija na svojim web stranicama objavila prvi poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi. Datum i vrijeme elektroničke dražbe 16.03.2020., datum i vrijeme početka nadmetanja 26.05.2020., datum i vrijeme završetka nadmetanja 08.06.2020.godine, u 23:59:59, uz početnu cijenu od 1.167.524,25 kn.

Uslijed epidemiološke situacije izazvane COVID 19 – Financijska agencija je do 18. svibnja 2020.godine, sve elektroničke dražbe obustavila, te je sukcesivno počela objavljivati nove termine početka elektroničkih dražbi.

Dana 05. lipnja 2020.godine, na stanicama Financijske agencije, objavljen je oglas za prvu javnu dražbu, tako da je datum i vrijeme početka nadmetanja od 13.08.2020., datum i vrijeme završetka nadmetanja 26.08.2020.godine, u 23:59:59, uz početnu cijenu od 1.167.524,25 kn

Na prvom oglasu nije bilo zainteresiranih ponuditelja, nakon čega je na web stranicama Financijske agencije, objavljen oglas za drugu javnu dražbu, tako da je datum i vrijeme početka nadmetanja od 04.11.2020., datum i vrijeme završetka nadmetanja 17.11.2020.godine, u 23:59:59, **uz početnu cijenu 778.349,50 kn**

*Dokaz: Uvid u javno objavljene podatke – detalji predmeta prodaje Financijske agencije za poslovni broj spisa St-268/18 nadležnog tijela Trgovačkoga suda u Zagrebu*

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

### Nekretnine

- a) k.o. Vrapče, upisano u zk. ul. 8213;
- k.č.br. 306/1 – dvorište površine 7819 m<sup>2</sup>,
  - k.č.br. 306/2 – dvorište (trafostanica) površine 49 m<sup>2</sup>
  - k.č.br. 306/3 - stambeno - poslovni objekt oznake kc - 4, pop. broj 466 u naselju Malešnica, južni i zapadni dio i dvorište, sada u ulici S. Draganića 7 i 9, ulici I. B. Mažuranić 48, 50 i 52 površine 2038 m<sup>2</sup>
  - k.č.br. 306/4 - stambeno - poslovni objekt oznake kc - 4, pop. br. 466, (istočni dio) u naselju Malešnica, sada ulica Malešnica 54, 56, 58 i 60 površine 1156 m<sup>2</sup>
  - k.č.br. 306/5 - stambeno - poslovni objekt oznake kc - 3 u naselju Malešnica - sa 10 ulaza, sada ulica S. Draganića 1, 3 i 5, ulica A. T. Mimare 24, 26, 28, ulica Malešnica 46, 48, 50 i 52 površine 3294 m<sup>2</sup>
  - k.č.br. 306/6 – dvorište površine 59 m<sup>2</sup>, i to:

### **184. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-184)**

**1. Lokal br. L- 50, 51 i 52 u prizemlju, površine 52,52 čm i skladište br. 21, 22 i 23, površine 50,40 čm, 9. (deveti) ulaz, ulica Malešnica br. 54**

*Teret:*

*2.1 Zaprimitljeno 13.06.2008. broj Z-35933/08*

*Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 05.06.2008. godine, uknjižuje se založno pravo za iznos od 365.000,00 kuna, uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom, CENTAR BANKA D.D., AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB*

*3.1 Zaprimitljeno 16.04.2009. broj Z-21175/09*

*Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 476/2009 od 16. travnja 2009.g. uknjižuje se pravo zalogu, u iznosu od 1.000.000,00 kn (jedan milijun kuna) što je na dan zaključenja ugovora iznosilo 135.360,27 EUR prema srednjem tečaju banke uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB*

*4.1 Zaprimitljeno 26.11.2009. broj Z-59108/09*

*Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 24. studenog 2009. javnobilježnički solemniziran broj OV-17128/2009, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 300.000,00 kn, uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, a koja tražbina dospijeva 24.05.2010.godine, za korist: CENTAR BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6*

*5.1 Zaprimitljeno 05.10.2010. broj Z-47172/10*

*Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 30.09.2010. solemnizirano po javnom bilježniku pod posl.br. OV-7602/2010 dana 04.10.2010.uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 Kn, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6*

**6.1 Zaprimljeno 24.11.2010. broj Z-55912/10**

*Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i pokretninama od 17. studenog 2010.g. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 248.316,60 EUR (dvjestočetdesetosamtisućatristošesnaest i 60/100 eura) što na dan zaključenja ovog ugovora iznosi 1.834.111,85 kn prema srednjem tečaju HNB, uvećano za pripadajuću redovnu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB*

**6.2 Zaprimljeno 04.04.2014. broj Z-15310/14***Temeljem izjave od 31. ožujka 2014.g., ugovora o poslovnoj suradnji o provođenju programa kreditiranja HBOR-a (broj: PS-02/01) od 12. ožujka 2001.g. i dodatka VIII od 04. prosinca 2006. uloženi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-11710/14 i opće punomoći od 11. studenoga 2013.g.,uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu od 248.316,60 EUR uknjiženog temeljem rješenja ovoga suda posl. br. Z-55912/10 sa imena i nosioca tog prava Centar banke d.d., Zagreb, Amruševa br. 6 OIB: 89296739230, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB*

**7.1 Zaprimljeno 07.03.2011. broj Z-11426/11**

*Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 01.ožujka 2011.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 KN uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB*

**8.1 Zaprimljeno 17.05.2011. broj Z-25085/11**

*Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 12.svibnja 2011.g., javnobilježnički solemniziranog, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 400.000,00 KN, što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 54.251,04 EUR prema srednjem tečaju Vjerovnika, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, u korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB*

**9.1 Zaprimljeno 27.07.2011. broj Z-38249/11**

*Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22. 07. 2011. godine javnobilježnički solemniziranog dana 26. srpnja 2011. godine pod br. OV-10535/11, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.500.000,00 Kn, što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 201.226,22 EUR prema srednjem tečaju Vjerovnika, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, u korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB*

**10.1 Zaprimljeno 03.05.2012. broj Z-23521/12**

*Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30. travnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 400.000,00 kuna (slovima: četiristotisuća kuna) uvećano za pripadajuću*

redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Banke i zakonskim propisima, u korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB

#### Razlučna prava:

Na gore navedenu imovinu stečajnoga dužnika (nekretnine), u stečajnom postupku prijavljena su razlučna prava u korist Centar banke d.d. u stečaju na iznos od 4.671.351,37 kn, te Hrvatska banka za obnovu i razvoj na iznos od 3.215.811,00 kn.

### III . NEUNOVČENI PREDMETI STEČAJNE MASE I RAZLOZI NEUNOVČENJA

Kako gore detaljno specificirano, neunovčena je:

- nekretnina koja čini stečajnu masu, a za koju je obustavljen ovršni postupak pokrenut prije otvaranja stečajnoga postupka nakon neuspjele dvije javne dražbe, prodavat će se u stečajnom postupku sukladno odredbama čl. 247. Stečajnoga zakona za nekretninu opisana u točki II.

### IV. RAZLUČNA PRAVA

Kako je specificirano gore u izvješću stečajnoga upravitelja u odnos na stečajnu masu na cjelokupnoj je upisano pravo odvojeno namirenje više razlučnih vjerovnika.

### V. IZLUČNA PRAVA

Zahtjeva za predaju predmeta izlučnoga prava nisu primljena te stoga nije bilo postupanja po izlučnim zahtjevima.

### VI. FINACIJSKO IZVIJEŠĆE – za razdoblje od otvaranja stečajnoga postupka 11.07.2018. do 21.08.2020.

a) ostavreni prihodi u odnosu na promatrano razdoblje	0,00
b) namireni nastali troškovi stečajnoga postupka	0,00
c) dospjeli nenamireni troškovi stečajnoga postupka	26.171,36
<i>Detaljni prikaz nastalih nenamirenih troškova</i>	
<i>Troškovi poštarine i biljezi</i>	<i>145,00</i>
<i>Troškovi vođenja knjigovodstva po ugovoru (300 kn/mj * 24 mj=7.200,00 kn+ PDV)</i>	<i>9.000,00</i>
<i>Troškovi izrade pečata</i>	<i>175,00</i>
<i>Troškovi izrade Elaborata procijene vrijednosti nekretnine – Forb nekretnine d.o.o.</i>	<i>3.000,00</i>
<i>1.Ukupni opći troškovi</i>	<i>12.320,00</i>
<i>2. Troškovi koji neposredno treće nekretninu s osnova pričuve obvezom plaćanja od 01.08.2018. (mjesečni iznos obveze 713,16* 24) (obveza za 08; 09; 10; 11 i 12. 2018.godine, te 01, 02; 03; 04.; 05; 06 ; 07;08;09;10;11;12. 2019., 01,02,03.04,05,06,07,08 /2020)</i>	<i>17.115,84</i>
<i>Ukupno troškovi (1+2)</i>	<i>29.435,84</i>

## VII. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon što je Sud donio rješenje i zaključak o prodaji, stečajni upravitelj je dostavio potrebitu dokumentaciji Financijskoj agenciji koja je pokrenula provoditi postupak javne elektroničke dražbe sukladno Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/14 i 1/19), te je u tijeku provedba druge javne dražbe pred Financijskom agencijom.

## VIII. PRIJEDLOG STEČAJNOGA UPRAVITELJ

Shodno svemu iznesenome u ovome izviješću stečajni upravitelj

### **p r e d l a Ź e**

da stečajni sudac primi na znanje sve radnje stečajnoga upravitelj poduzete od razdoblja 21.05.2020. do 21.08.2020. godine

Mjesto i datum  
Zagreb, 03.09.2020.

Stečajni upravitelj  
Mato Čičak, dipl. oec.