

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu**

Poslovni broj spisa: **1. St-12/2017**

Stečajni dužnik: **ARHIMONT d.o.o. u stečaju, Folnegovićeve 1a, Zagreb,
OIB:08788167628**

TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 05.06.2023. DO 13.09.2023.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-12/2017-42 od 5. Rujna 2019. Godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ARHIMONT d.o.o. za graditeljstvo, projektiranje i nadzor objekata te usluge, Zagreb, Folnegovićeve 1a, OIB: 08788167628.

Rješenjem Trgovačkoga suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu broj St-12/2017-72 od 16.11.2021.g. temeljem odluke skupštine vjerovnika razriješen dužnosti stečajnoga upravitelja je Dragutin Romić i imenovan Mato Čičak. Temeljem odluke suda između stečajnih upravitelja je sačinjen primopredajni zapisnik, koji je novoimenovani stečajni upravitelj dostavio sudu.

12. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA I STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisani je u zemljišnoknjižnoj evidenciji Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

- k.o. TRNJE, kč.br. 81/1, zk.ul.br. 3809, poduložak 22, 308/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) stan oznake ST-A2-1C, koji se nalazi na prvom katu drugog stubišta građevine A (Ulica Frana Folnegovića 1A), površine 93,70 m², a orijentiran je u smjeru jug – istok
- k.o. TRNJE, kč.br. 81/1, zk.ul.br. 3809, poduložak 492. 69/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492) garaža oznake G23-2, garaža površine 20,94 m², a nalazi se u podrumu dva.

Na navedenoj nekretnini upisano je založno pravo:

Zaprimljeno 05.12.2008. broj Z-70362/08

Na temelju sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama broj 08025010051 od 02. Prosinca 2008. Godine, javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-12720/08, uknjižuje se založno pravo za iznos od CHF 316.000,00 (slovima: tristo šesnaest tisuća švicarskih franaka) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika

važecem na dan dospijeca, s redovnom kamatom u visini jednomjesečnog LIBORA za CHF plus kamatna marža u visini 5,00 p.p. (pet postotnih poena) godišnje, kamatna marža promjenjiva skladno odluci vjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% (sedamnaest posto), godišnje, sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama broj 08025010051 od 02. Prosinca 2008. Godine, za korist:

RAIFFEISENBANK AUSTRIA DD, ZAGREB, PETRINJSKA 59

Zaprimljeno 04.09.2015. broj Z-32960/15

Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Dugom selu posl.br.Ovr-9142/15 od 25.kolovoza 2015.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 199.656,25 Kn (slovima: stodevedesetdevettisuća šestopedeset šestkunaidvadesetpetlipa) sa zakonskim zateznim kamatama, te ostalih uvjeta, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587

Rješenjem o ovrsi poslovni broj Ovr-591/15 od 20. Ožujka 2015. Određena je ovrha na nekretninama ovršenika (stečajnoga dužnika) upisanim u zk.ul.br. 3809 k.o. Trnje, podulošci 22. (E-22) i 492 (E-492), a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja. Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb.

Rješenjem Općinskoga građanskoga suda u Zagrebu broj Ovr-591/15-47 od 23.11.2017.g. nekretnine ovršenika Arhimont d.o.o. dosuđene su ovrhovoditelju (kupcu) Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69, OIB:53056966535, upisane u zemljišnoknjižnoj evidenciji Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Trnje, kč.br. 81/1, upisano zk.ul.br. 3809, što u naravi čini stambeno-poslovna zgrada br. 1a, 1b, 1c, 55, 55a, 57,59, 59a, Frana Folnegovića-Radnička cesta dvorište i podzemna garaža i to posebni etažni dijelovi:

- a) poduložak 22, 308/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) stan oznake ST-A2-1C, koji se nalazi na prvom katu drugog stubišta građevine A (Ulica Frana Folnegovića 1A), površine 93,70 m², a orijentiran je u smjeru jug – istok, kao vlasništvo ovršenika 1/1, za iznos od 733.482,56 kn.
- b) poduložak 492. 69/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492) garaža oznake G23-2, garaža površine 20,94 m², a nalazi se u podrumu dva, kao vlasništvo ovršenika 1/1, za iznos od 74.295,12 kn.

Istim rješenje Suda ovrhovoditelj (kupac) Raiffeisenbank Austria d.d. oslobođen je polaganja kupovnine u gore iskazanim iznosima jer je njegova tražbina osigurana viša od ostvarene kupovnine. Na navedeno rješenje ovršenik je uložio žalbu koja je presudom

Županijskog suda u Zagrebu pod brojem GŽ Ovr-1547/18 od 15. Veljače 2022. Ukinuta, te je predmet vraćen prvostupanjskome sudu, gdje je isti u obvezi utvrditi vrijednost nekretnine sukladno odredbama ovršnoga zakona.

Temeljem citirane presude ovršni sud je zaključkom od 22.04.2022. odredio vanjsko uredovanje – procjenu vrijednosti nekretnina za dana 24.05.2022. Procjenu vrijednosti nekretnine izradio je sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Gorana Korica, mag.ing.aedif. iz trgovačkoga društva Desidia d.o.o. Zagreb, Rapska 46 B.

Prema nalazu sudskoga vještaka tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 3809 k.o. Trnje na zk.č.br. 81/1 kao 22, suvlasnički dio: 308/100000, etažno vlasništvo (E-22), stan oznake ST-A2-1C, koji se nalazi na prvom katu, površine 93,70 m², u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Ulica Frana Folnegovića 1A, procijenjena vrijednost iznosi: 2.120.000,00 kn/281.372,35 €.

Prema nalazu sudskoga vještaka tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 3809 k.o. Trnje na zk.č.br. 81/1 kao 492, suvlasnički dio: 69/100000, etažno vlasništvo (E-492), garaža oznake G23-2, koji se nalazi na podrumu na nivo -2, površine 20,94 m², u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Ulica Frana Folnegovića 1A, procijenjena vrijednost iznosi: 151.000,00 kn/20.041,15 €.

Prema gore navedenome nalazu sudskoga vještaka ukupna vrijednost imovine koja čini stečajnu masu sa pravom odvojenoga namirenja iznosi 2.271.000,00 kn, odnosno preračunato po tečaju 1€=7,53450, iznosi 301.413,50 €.

Bivši zakonski zastupnik stečajnoga dužnika do otvaranja stečajnoga postupka Mirsad Mustdanagić je temeljem Ugovora o zakupa gore opisanih nekretnina koji je sklopio sa prethodnim stečajnim upraviteljem, bio u ugovornome odnosu do 12. Studenoga 2021.g. koji je raskinut i bivši zakonski zastupnik je bio u obvezi predmetne nekretnine predati stečajnome upravitelju, što nije učinio dobrovoljno, te je temeljem zahtjeva stečajnoga upravitelja, sud donio rješenje St-12/2017-79 od 09.02.2022.g. kojim se nalaže bivšem zakonskome zastupniku na predaju gore opisanih nekretnine slobodne od ljudi i stvari, po kojem isti nije postupio, te je sud zaključkom od 29.04.2022. dostavio Ministarstvu unutrašnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Policijska postaja VIII Trnja da provede rješenje suda. Stečajni upravitelj se obratio Policijskoj postaji VIII Trnje za postupanje po rješenju suda od 09. Veljače 2022. Na koje je od strane policijskoga službenika dana informacija da je predmet proslijeđen na daljnje postupanje Sektoru za javni red i sigurnost Policijske uprave zagrebačke.

Temeljem gore navedenoga rješenja suda od 09.02.2022.g. pokrenut je postupak pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine.

Sud je donio rješenje o ovrsi broj Ovr-1928/20200, te nakon što je isto postalo pravomoćno, odredio provedbu istoga vanjskim uredovanjem sudskoga ovršitelja.

Dana 02. svibnja 2023. provedeno je uređivanje sudskoga ovršitelja uz nazočnost javnoga bilježnika, gdje je uz suglasnost razlučnoga vjerovnika Raeiffeisenbank d.d. na zahtjev ovršenika Mirsada Mustadanagića odgođena provedba ovrhe iseljenja na rok od 30 dana.

Nastavno na činjenicu da su dobivene povratne informacije od razlučnoga vjerovnika RBA da nije postignut bilo kakav dogovor sa ovdje ovršenikom Mirsadam Mustedanagićem, stečajni upravitelj je putem punomoćnika predložio ovršnom sudu nastavak provedbe ovrhe po sudskome ovršitelju sa nadnevkom od 01. lipnja 2023.g.

Sud je donio zaključak broj Ovr-1928/2022-25 sa nadnevkom od 05. rujna 2023.g., odredio provedbu rješenje o ovrsi vanjskim uređivanjem sudskoga ovršitelja dana 13. listopada 2023.g., te pri tome pozvao ovrhovoditelja da za navedeni dan osigura radnike radi uklanjanja ovršenikovi stvari, prijevoz i prostor za iste stvari, te bravara i javnoga bilježnika.

Dokaz: Zaključak Općinskog građanskog suda u Zagreb broj Ovr-1928/22 od 05.09.2023.

2. UTVRĐENE TRAŽBINE U STEČAJNOM POSTUPKU

U I-višem isplatnom redu prijavljene su i utvrđene dvije tražbine u iznosu 357.516,85 kn:

- tražbina, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, koja je razvrstana na 5 vjerovnika u ukupnom iznosu od 221.144,85 kn
- tražbina radnika za neisplaćene plaće, u ukupnom bruto iznosu od 174.500,00 kn, odnosno u neto iznosu 136.372,00 kn

U II. Višem isplatnom redu prijavljeno je 20 tražbina u iznosu od 9.938.872,38 kn. Od prijavljenog iznosa priznato je 4.398.788,13 kn, a osporeno 5.540.084,25 kn sukladno pojašnjenju u nastavku.

Tražbina vjerovnika Lovre Ivića osporena je u iznosu 921.936,87 kn što se odnosi na dvije parnice za naknadu štete koje su još u postupku te nije donesena pravomoćna presuda (nije poznato dali je pokrenuta parnica radi otklanjanja osporavanja). Tražbina vjerovnika Ante Mandića i Anđe Mandić osporena je u cijelosti u iznosu 4.513.888,38 kn jer se oko iste još vodi parnični postupak koji nije okončan te nije donesena pravomoćna presuda (pokrenuta parnica radi otklanjanja osporavanja). Tražbina vjerovnika Mirsada Mustedanagića osporena je u cijelosti u iznosu 104.259,00 kn jer se radi o pozajmicama vlasnika kojima se nadomješta kapital društva što predstavlja tražbinu nižeg isplatnog reda sukladno čl. 408 st. 1. Zakona o trgovačkim društvima (nije poznato dali je pokrenuta parnica radi otklanjanja osporavanja).

3. OVRŠNI I PARNIČNI POSTUPCI

P-172/2021 (ex. P-2579/2015) pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu, protiv tuženika ANTE I ANĐE MANDIĆ. U tijeku je parnica stečajnog dužnika kao tužitelja protiv tuženika Ante i Anđe Mandić radi isplate iznosa od 1.302.747,97 kn sa pripadajućim kamata od 21.11.2005 godine. U predmetu je održano 12 rasprava i jedan očevid. Tuženici su tijekom postupka ustali sa protutužbom 3.09.2007 godine, na iznos od 2.242.856,95 kn. Stečajnog dužnika u postupku zastupa odvjetnica Jaka Čurić iz Zagreba. Rješenjem suda od 28.4.2022. naloženo sudskome vještaku dopuna nalaza i mišljenja u odnosu na tužbeni zahtjev. Za dana 23.05.2023. zakazano je ročište za glavnu raspravu, koje je na zajednički prijedlog stranaka u postupku odgođeno, i razloga što je ovdje tuženik-protutužitelj Ante i Anđa Mandić iznio prijedlog mogućnost mirnoga rješenja spora, stečajni upravitelj taj prijedlog do pisanja ovoga izvješća nije zaprimio, samo se očitova o istome da je to pitanje o kojem se može raspraviti isključivo na skupštini vjerovnika.

Ovr-1217/2021 (ex. 8399/17; Ovr-591/15) pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, protiv ovršenika LOVRO IVIĆ. Ovrha je donijeta pravomoćna, te je poslana zahtjev za izravnu naplatu na FINU, kasnije mijenjano sredstvo ovrhe da se ovrha pokušala provesti na nekretnini u vlasništvu ovršenika upisanu zk.ul 5490 k.o. Remete u naravi kč. Br. 1527/4 kuća i dvorište u Zagrebu, Prilesje, Odvojak I, br. 3. Ukupne površine 105 čhv upisan kao vlasništvo ovršenika ½ dijela, uvidom u zemljišne knjige vidljivo je da predmetnoj nekretnini upisano četiri založna prava na iznos duga 608.675,50 €, te 22.062,18 kn, što dovodi u vjerojatnost naplate putem unovčenja te nekretnine nikakvo od strane stečajnoga dužnika. Isto tako u odnosu na ovrhu vezano na dionice koje su u vlasništvu ovršenika donijeto je rješenje suda kojim se obustavlja ovrha.

4. OBVEZE STEČAJNE MASE

Kako bivši zakonski zastupnik stečajnoga dužnika temeljem ugovora o najmu nije podmirivao preuzete obveze, iz javno dostupnih podataka, vidljive su obveze kroz pokrenute postupke ovrhe, kao i otvorene stavke na dostavljenim računima pružatelja komunalnih usluga, i to:

Red. br.	Opis nastalih troškova	Iznos u eurima
1.	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda za poslovni prostor-fakturira ZG Holding d.o.o. na mjesečnoj razini 29,35 € – neutuženi saldo sa 31.08.2023.	730,75
2.	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda za garažu -fakturira ZG Holding d.o.o. na mjesečnoj razini 5,23 € – neutuženi saldo sa 31.08.2023.	220,53
3.	Upravitelj zgrade VMD Servis d.o.o. fakturira mjesečnu uslugu u iznos od 47,85 €, koja od otvaranja stečajnoga postupka fakturirana za 46 mjeseci	2.201,10

	<i>Opomene pred ovrhu</i>	
4.	Grad Zagreb sa osnova komunalne naknade i naknade za uređenja voda izdao opomenu pred ovrhu za dug u iznos od 3.243,99 kn za period od rujna 2019 do veljače 2021.g.	430,55
5.	Zagrebački holding d.o.o. – podružnica Čistoća zadužuje za mjesečni iznos od 41,69 kn, dana 21.07.2021. izdana opomena za ovrhu na iznos od 422,21 kn za period 4/2020 do 12/2020	56,04
6.	Doneseno je rješenje o ovrsi od strane Grada Zagreba, a isto potvrđeno od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Klasa: UP/I-363-03/20-03/108 na iznos od 61.936,00 kn.	8.220,32
	<i>Ostali troškovi</i>	
7.	Usluge odvjetnika radi provedbe predaje nekretnine od strane bivšega zakonskoga zastupnika (prijedlog za ovrhu i druge radnje) – specifikacija pruženi usluga po odvjetniku Jošku Sprčiću iz Zagreba	12.107,02
8.	Usluge javnoga bilježnika kod provedbe ovrhe iseljenja i ispražnjenja po zaključku ovršnog suda - ponuda br. 9/1/1	297,30
9.	Usluge računovodstvenoga servisa Redit Solvex d.o.o. – mjesečni trošak u iznosu od 30,00 € + PDV (obveza dostave PDV obrasca kroz e-Porezna, sastavljanje i predaja GFI za MF PU i FINU) – 43 mj.	1.612,50
10.	Račun bravara za pristupanje deložaciji dana 02.05.2023.	83,00
11.	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelja – plaćeni troškovi prema Tonković-Super Bravar za rezervacije usluge bravara	166,00
12.	Presuda Povrv-5915/21 u korist vjerovnika stečajne mase HEP Toplinarstvo d.o.o.	217,30
	Ukupno:	26.342,41

Prilog: Presuda OSG Zagreb broj Povrv-591/2021

5. RADNJE U PROTEKLOM VREMENSKOME PERIODU

Nastavno na činjenicu da su nastupile pravne posljedice novoga stečajnoga zakona koji je stupio na snagu 31. ožujka 2022.godine – NN 36/2022 (čl.169. st.5,6,7,8. te čl. 441 st.2. Stečajnoga zakona), ovršni sud je utvrdio prekid postupka, oglasio se ne nadležnim te predmet ustupio Trgovačkome sudu u Zagrebu koji vodi stečajni postupak ovršenika.

Dana 28.02.2023. održano je ročište pred ovršnim sudom za utvrđivanje vrijednosti gore opisanih nekretnina na kojima je sud donio zaključak kojim se utvrđuje ukupna vrijednost nekretnina u iznosu od 301.413,50 €/ 2.271.000,00 kn.

Dana 25.05.2023. održano je ročište pred ovršnim sudom na kojem je donijet zaključak o načinu i uvjetima prodaje pute elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija.

Postupajući po zaključku stečajnoga suca, stečajni upravitelj je dostavio Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, temljem kojega je Financijska agencija na svojim web stranicama objavila poziv za sudjelovanje na

elektroničkoj javnoj dražbi (prvu javna dražba) s nadnevkom od 20.06.2023. Datum i vrijeme početka nadmetanja od 30.08.2023., datum i vrijeme završetka nadmetanja 13.09.2023.godine, u 08:59:59, uz početnu cijenu od 301.413,50 €/ 2.271.000,02 kn.

Financijska agencija na svojim web stranicama istaknula obavijest da je na prvoj javnoj dražbi bilo valjanih ponuda, te da je nadmetanje završeno, što potvrđuje i uvid na web stranice Financijske agencije da je najvišu ponudu u iznosu od 375.910,13 €/ 2.832.294,87 kn.

Dokaz: Uvid u javno objavljene podatke (prvi oglas – nadmetanje završeno) – detalji predmeta prodaje Financijske agencije za poslovni broj spisa OVR-221/22 nadležnog tijela Trgovačkoga suda u Zagrebu

6. OČEKIVANE RADNJE U NAREDNOME VREMENSKOME PERIODU

U narednom vremenskom periodu očekivane radnje su da ovršni sud donese rješenje o dosudi, plaćanje kupovnine od strane kupca, ročište za namirenje troškova ovrhe, te prijenos prestali novčanih sredstva sna stečajni spis radi provedbe diobe kupovnine sukladno odredbama čl. 254.SZ-a , te provedba ovrhe ispražnjenja i predaje nekretnine u posjed stečajnoga dužnika koju provodi Općinski građanski sud u Zagrebu.

7. PRIJEDLOG STEČAJNOGA UPRAVITELJ

Shodno svemu iznesenome u ovome izviješću stečajni upravitelj

p r e d l a ž e

da stečajni sudac primi na znanje sve radnje stečajnoga upravitelj poduzete u razdoblju od 05.06.2023. do 13.09.2023. godine

Mjesto i datum
Zagreb, 13.09.2023.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.