

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-490/2021**
Dužnik: **KLAVIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 2.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 12.08.2022. do 12.11.2022.

U izvještajnom razdoblju poduzete su slijedeće radnje:

- dana 31.08.2022. dostavljen je u spis Elaborat procjene nekretnine (**poslovni prostor u Zadru**) sa prijedlogom donošenja rješenja o prodaji i utvrđivanja vrijednosti prema procijenjenoj vrijednosti, a na koji prijedlog je u spis dostavljena suglasnost razlučnog vjerovnika
- sud je 20.09.2022. donio Rješenje o prodaji, a 19.10.2022. Zaključak o prodaji i Zahtjev FINI za prodaju poslovnog prostora u Zadru
- po uplati predujma, FINA je 02.11.2022. objavila Poziv na sudjelovanje u 1. elektroničkoj dražbi koja je u tijeku i završava 25.01.2023.
- dana 19.09.2022. dostavljen je u spis Elaborat procjene nekretnine (**poslovni prostor u Sesvetama**) sa prijedlogom donošenja rješenja o prodaji i utvrđivanja vrijednosti prema procijenjenoj vrijednosti, nakon čega su suglasnost na taj prijedlog u spis dostavila sva tri razlučna vjerovnika (u narednom razdoblju očekuje se donošenje rješenja i zaključka o prodaji, te početak prodaje elektroničkom dražbom)
- nastavljeno je sa oglašavanjem prodaje pokretnina na stranicama Sudačke mreže (u izvještajnom razdoblju objavljeno je ukupno 6 oglasa)
- po objavljenim oglasima za prodaju pokretnina zaprimljene su ponude i realizirana prodaja (zapisnici o otvaranju ponuda, slanje predračuna, računa i isporuka) većeg dijela pokretnina za ukupan iznos od 31.400,00 kn kako je navedeno u točki II. 2. Oprema i inventar
- zakupnine prema Ugovoru o zakupu poslovnog prostora 7 a u TC Zadar sklopljenom 01.07.2022. sa zakupnikom Vodoskok d.d. Zagreb uredno se naplaćuju.

II. Stanje stečajne mase

Početno procijenjena vrijednost imovine u iznosu 632.609,46 kn utvrđena je prema preuzetoj knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 26.01.2022. (dan koji je prethodio danu otvaranja stečajnog postupka). Početno stanje korigirano je prema izvršenim procjenama i utvrđenim vrijednostima nekretnina i pokretnina na iznos od 962.715,54 kn.

U prethodnom razdoblju naplaćena su sva potraživanja u iznosu 1.486,68 kn, a **u ovom izvještajnom razdoblju unovčene su pokretnine za iznos od 31.430,00 kn.** Procijenjena

vrijednost neunovčene stečajne mase na dan 12.11.2022. iznosi 886.406,42 kn, kako je prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1 – Pregled stečajne mase (imovina)

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost na dan otvaranja stečaja	Korigirano početno stanje za izvršene procjene	Unovčenje	Stanje stečajne mase na dan 12.11.2022.
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	615.938,07	728.000,00		728.000,00
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	153.029,01	422.000,00		422.000,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	461.909,06	305.000,00		305.000,00
	c) Livada Lužanj	1.000,00	1.000,00		1.000,00
2.	Oprema i inventar	10.747,69	228.791,84	31.430,00	124.559,64
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	10.747,69	185.359,00	30.840,00	83.084,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	43.432,84	590,00	41.475,64
3.	Potraživanje od kupaca	1.486,68	1.486,68	1.486,68	0,00
4.	Novčana sredstva	4.437,02	4.437,02		33.846,78
	UKUPNO	632.609,46	962.715,54	32.916,68	886.406,42

Pojašnjenja:

1. Nekretnine

Nekretnine u vlasništvu dužnika čine slijedeće nekretnine:

a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete

Početna vrijednost preuzeta je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 153.029,01 kn. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosila je 698.681,60 kn, a prostor je kupljen 28.04.1998. godine.

Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 17.06.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.(Arsing d.o.o. Varaždin) **poslovni prostor u TC Millenium procijenjen je na iznos 422.000,00 kn ili 56.117,02 EUR (617 EUR/m2).**

Status unovčenja:

Predloženo je donošenje rješenja o prodaji i utvrđivanja vrijednosti nekretnine zaključkom o prodaji na iznos procijenjene vrijednosti od 422.000,00 kn, a sa kojim prijedlogom su se usuglasila sva tri razlučna vjerovnika (suglasnosti dostavljene u spis).

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo - čkbr. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog – zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Ulica Ljudevita Posavskog, površine 4990 m2 i dvorište Ulice Ljudevita Posavskog površine 19657 m2, ukupne površine 24647 m2, suvlasništvo dužnika u 68,28/1000 **etažno vlasništvo (E-27)**, povezano s vlasništvom posebnog dijela – **lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m2.**

Upisana založna prava u korist:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A u iznosu 145.000,00 EUR (Z-4610/2008/817) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 95.363,32 kn
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 334.783,21 kn (Z-3292/13) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 264.100,53 kn
3. ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441 u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

b) Poslovni prostor u TC Zadar

Početna vrijednost preuzeta je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 461.909,06 kn. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosila je 731.221,55 kn, a prostor je kupljen 22.02.2008. godine.

Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 17.06.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.(Arsing d.o.o. Varaždin) **poslovni prostor u TC Zadar (City Galleria) procijenjen je na iznos 305.000 kn ili 40.558,51 EUR (1.140,88 EUR/m²),** te je na taj iznos korigirana početna vrijednost.

Prema odobrenju Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta, **sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb, Čulinečka cesta 221C, OIB: 34134218058 sklopljen je dana 01.07.2022. Ugovor o zakupu poslovnog prostora 7 a**, na neodređeno vrijeme do unovčenja nekretnine (otkazni rok 30 dana od dana donošenja rješenja o dosudi) **uz mjesečnu zakupninu od 302,18 EUR (8,50 EUR/m²)** uvećano za PDV, plaćanje u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Sve troškove (pričuva i režijski troškovi) snosi zakupnik.

Status unovčenja

U tijeku je 1. elektronička javna dražba koju provodi FINA. Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 305.000,00 kn, a početna cijena za nadmetanje je 228.750,00 kn. Rok za uplatu jamčevine u iznosu od 30.500,00 kn je 02.01.2023. godine. **Ponude se prikupljaju u razdoblju od 11.01.2023. do 25.01.2023. godine**

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, u zk. ul. 13234 k.o. Zadar - čkbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade površine 7570 m² i gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², suvlasnički dio dužnika 32/10000 **etažno vlasništvo (E-155)**, poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne **površine 35,55 m²**, u elaboratu neobožano.

Upisana založna prava u korist:

1. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 344.620,42 kn (Z-12853/2016) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 264.100,53 kn

c) Livada Lužanj

Nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te je kao početna vrijednost navedena „simbolična“ vrijednost od 1.000,00 kn.

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 1672 k.o. Lužan - čkbr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m2, **suvlasništvo dužnika u 179/647 dijela.**

Suvlasnik nekretnine je Budor Marica, Moravče, Prigorska 16 (suvlasnički dio 468/647)

Upisana založna prava u korist:

1. ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441 u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

2. Oprema i inventar

Početno stanje u stečaju preuzeto je prema knjigovodstvenoj vrijednosti od 10.747,69 koja se odnosila na viličar, budući da su ostale pokretne bile u cijelosti amortizirane (knjigovodstvena vrijednosti 0,00 kn).

Izvršena je procjena vrijednosti pokretnina značajnije vrijednosti (strojevi za obradu drva i viličar). Prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti od 19.05.2022. koju je izradio Stalni sudski vještak strojarke struke Krešimir Antulov ing. strojarstva iz Bjelovara, **strojevi za obradu drva i viličar procijenjeni su na iznos 185.359,00 kn** i na taj iznos je korigirano početno procijenjeno stanje.

Početna vrijednost ostale opreme i namještaja je sukladno odluci Skupštine vjerovnika utvrđena u iznosu 43.432,84 kn (70% nabavne vrijednosti) jer radi smanjenja troškova ista nije procjenjivana po ovlaštenom procjenitelju.

Prodaja svih pokretnina oglašena je na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj po početnoj vrijednosti u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u odnosu na početnu vrijednost u daljnjim oglasima. U izvještajnom razdoblju objavljeno je 6 oglasa:

Dražba	Ostali podaci	Stečajni upravitelj	Vrsta ponude
1	08.11.2022. KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
2	08.11.2022. KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
3	05.10.2022. KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
4	05.10.2022. KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
5	15.09.2022. KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
6	15.09.2022. KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 

Po objavljenim oglasima realizirana je prodaja za iznos kako je navedeno u Tabeli 2.

Na pokretninama nisu upisana založna prava.

Tabela 2 – Pregled unovčenja opreme i inventara

a) Strojevi za obradu drva i viličar

R.br.	Naziv	Procijenjena vrijednost	Unovčeno za iznos	Oglas broj	Kupac
1.	DVOSTRANI ŠTUCER TRONCANTRIC TD 1200 (COMEC, 2010.)	50.371,00			
2.	TRAČNA BRUSILICA PROFILA LEVIGATRICE LC 15 AV (COMEC, 2012.)	53.626,00	10.850,00	5.	HUDEK ZAGREB d.o.o.
3.	STROJ ZA NAZUBLJIVANJE UTORA ZIGRIMATRICE ZG S (COMEC, 2012.)	8.753,00			
4.	ČEPERICA FORATRICI (PADE, 1992)	6.368,00			
5.	CNC OBRADNI CENTAR (mali) PFM 1000 P (BZT, 2010.)	28.787,00	6.100,00	5.	Tomislav Pavlic
6.	STROJ ZA GLODANJE RUBOVA FRESATRICE FIS-ST (COMEC, 2011.)	17.592,00			
7.	UREĐAJ ZA MONTAŽU STRANICA BOXFIX M TD 1200 (BLUM, 2006)	1.458,00	310,00	5.	Tomislav Pavlic
8.	PIŠTOLJ ZA DOZIRANJE LJEPILO GMC (GRIGNASCO, 2010.)	886,00	210,00	5.	Tomislav Pavlic
9.	VILIČAR BT Rolatruc BT ROLATRUC R - 11350 (električni, GP 2001.)	7.496,00	9.400,00	3.	Dubravko Ježek
10.	UREĐAJ ZA MONTAŽU STRANICA BOXFIX (BLUM, 2005.)	1.628,00	360,00	5.	Tomislav Pavlic
11.	BRUSILICA ROTACIONA PNEUMATSKA SANDER TD 1200 (RONDON ORBITAL, 2010.)	370,00	110,00	5.	Tomislav Pavlic
12.	HORIZONTALNA TRAČNA BRUSILICA ZS 640 P (HOLZMAN, 2010.)	8.024,00	3.500,00	4.	Ivan Kapraljević
	UKUPNO:	185.359,00	30.840,00		

b) Alati, namještaj i ostali sitni inventar

R.br.	Naziv	Početna vrijednost (70% NV)	Unovčeno za iznos	Oglas broj	Kupac
1	Aparati za gašenje požara (proizvođači : Pastor, Felix) - 9 komada	4.725,00			
2	Samostojeći komunikacijski ormar Schrack Technik 800x2105x1000mm, 19", 42U	3.500,00			
3	Prijenosna klima Mariani	2.450,00			
4	Linija muzička	1.118,60			
5	Usisavač Kärcher	699,30	280,00	4.	Tomislav Pavlic
6	Poličar veći (TCM) 144x120x50 - 2 komada	1.960,00			
7	Pult (TCM) 220x103x100	8.330,00			
8	Police	2.025,10			
9	Poličar manji (TCM) 53x75x35	770,00			
10	Poličar viseći - veći - 7 komada	9.310,00			
11	Poličar viseći - manji	665,00			
12	Polica 4,5 m	2.362,50			
13	Radijator prijenosni-uljni - 3 komada	1.257,90	310,00	5.	Marko Huzjak
14	Ventilator prijenosni stojeći - 2 komada	558,60			
15	Mobitel - 3 komada	2.097,90			
16	Aku odvijač s nastavcima MAKITA 6723D (bez aku baterije)	1.043,00			
17	Bušilica BLACK&DECKER KR500CRE 500W 13mm	559,94			
	UKUPNO	43.432,84	590,00		

3. Potraživanje od kupaca

Početno stanje potraživanja od kupaca u iznosu 1.486,68 kn odnosilo se na potraživanje po zakupu poslovnog prostora u TC Millenium i naplaćeno je nakon otvaranja stečajnog postupka.

4. Novčana sredstva

Stanje novčanih sredstava na računu dužnika na dan 12.11.2022. iznosi 33.846,78 kn. Od otvaranja stečaja ostvareno je 45.870,63 kn priljeva po računu, od čega su podmireni troškovi stečajnog postupka u iznosu 12.023,85 kn, kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 12.11.2022.

	Od 28.01.2021. do 12.08.2022.	Od 12.08.2022. do 12.11.2022. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 12.11.2022.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	4.437,02		4.437,02
Naplata zakupa PP Sesvete	1.486,68		1.486,68
Naplata zakupa PP Zadar		8.516,90	8.516,90
Prodaja pokretnina		31.430,00	31.430,00
Pozitivna kamata	0,01	0,02	0,03
Ukupno priljevi	5.923,71	39.946,92	45.870,63
Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	442,50	159,00	601,50
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	741,85	280,50	1.022,35
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)		4.000,00	4.000,00
Trošak procjene pokretnina		3.600,00	3.600,00
Predujam za dražbu		2.800,00	2.800,00
Ukupno odljevi	1.184,35	10.839,50	12.023,85
Stanje novčanih sredstava na dan 12.11.2022.			33.846,78

Napomena: Svi iznosi su iskazani sa PDV-om ukoliko je isti obračunat

Nepodmireni troškovi do 12.11.2022. iznose 22.554,14 kn, a isti će se namiriti u idućem razdoblju:

Nepodmireni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase do 12.11.2022.

Opis	Mjesečni iznos	Nepodmireni iznos	Razdoblje/datum
Pričuva za poslovni prostor TC Millenium, Sesvete	909,50	7.276,00	od 3/2022 do 10/2022
Komunalna naknada i NUV za poslovni prostor u TC Millenium prema rješenju Grad Zagreb od 01.05.2022.	201,91	1.211,46	od 5/2022 do 10/2022
Pričuva za poslovni prostor u TC Zadar	1.233,59	6.366,68	od 27.01.2022. do 30.06.2022. (od 01.07.2022. na teret zakupnika)
Knjigovodstvene usluge	700,00	7.700,00	od 3/2022 do 10/2022
UKUPNO	3.045,00	22.554,14	

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju očekuje se početak prodaje nekretnine – poslovni prostor u Sesvetama (donošenje rješenja i zaključka o prodaji, objava poziva FINA-e na sudjelovanje u 1. dražbi).

Pratiti će se tijek i ishod 1. elektroničke dražbe za prodaju nekretnine – poslovni prostor u Zadru koja završava 25.01.2023. Zainteresiranim kupcima dostaviti će se potrebne informacije i omogućiti razgledavanje.

Nastaviti će se sa oglašavanjem prodaje preostale opreme i inventara na stranicama Sudačke mreže. U idućem razdoblju očekuje se da će sve pokretnine biti unovčene.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

U Čakovcu 15.11.2022. godine