

U Zagrebu 05. siječnja 2021.

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

Stečajni sudac: **gđa. Jasminka Gadža**

Poslovni broj spisa: **29. St-1037/2018**

Dužnik: **Stečajna masa iza Dvorac d.o.o.**
Pirovec gornji 24
10 000 Zagreb
OIB 16030305694

**1) Tijek stečajnog postupka od 24. rujna 2020. do 04. siječnja 2021. godine za dužnika
Stečajna masa iza Dvorac d.o.o., Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb, OIB 16030305694**

1) UVOD

Rješenjem sudskog registra broj Tt-11/19915-1 od 3. rujna 2012. godine dužnik DVORAC d.o.o., Karlovac, Donja švarča 68 brisan je iz registra.

Tijekom postupka likvidacije nad imovinom društva DVORAC d.o.o. Karlovac Donja švarča 68, likvidator je utvrdio da postoji potencijalna imovina društva koje je brisano iz sudskog registra.

Dana 13. travnja 2018. godine likvidator imovine subjekta DVORAC d.o.o., Karlovac, Donja Švarča 68, OIB08715745994, predložio je provođenje stečajnog postupka nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati sukladno čl. 437. Stečajnog zakona.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu 29. St-1037/2018 od 27. kolovoza 2019. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza Dvorac d.o.o., Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb, OIB 16030305694.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. ožujka 2019. godine određen je upis stečajne mase iza dužnika DVORAC d.o.o. Karlovac, Donja švarča 68, OIB 08715745994, i to STEČAJNA MASA IZA DVORAC d.o.o., Pirovec gornji 24, Zagreb, OIB 16030305694 MBS 081248671 u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Dana 27. kolovoza 2019. godine otvoren je stečajni postupak nad Stečajnom masom DVORAC d.o.o.

2) PODUZETE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Tijekom razmatranog perioda, u otežanim uvjetima nepovoljne epidemiološke situacije, uzrokovane Covid-19 virusom, poduzete su slijedeće aktivnosti stečajnog upravitelja:

Dana 24. rujna 2020. godine stečajni upravitelj predao je Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase dužnika.

Kako je navedeno u prethodnom izvještaju dana 30. lipnja 2020. godine potpisan je drugi ugovor o zakupu na rok od 6 mjeseci sa primjenom od 01. srpnja 2020. godine, čime bi se barem djelomično osigurala sredstva za podmirenje režijskih troškova nekretnina u vlasništvu dužnika, kao i troškova stečajnog postupka.

Gore navedeni ugovor je otkazan sa 01. listopada 2020. godine obzirom da je nastupio problem vezan uz održavanje objekta, naime uslijed uzastopnih kiša i nemogućnosti saniranja većih oštećenja na krovu, prostor dan u zakup značajno je poplavljen, o čemu je vjerovnik pravovremeno obaviješten.

Napominje se da je vjerovniku dostavljena i okvirna ponuda/troškovnik za sanaciju krovišta u iznosu od 55.506,25 kuna, a kako bi se smanjila nastala šteta na objektu.

Dana 13. listopada 2020. godine predstavnik vjerovnika, stečajni upravitelj i bivši zakonski zastupnik izvršili su posjetu i uvid na samom objektu, gdje je konstatirano da se radi o većem prokišnjavanju i oštećenju krovišta.

Do dana pisanja ovog Izvještaja vjerovnik nije dostavio obavijest kojom bi se odobrila sanacija krovišta, uz osiguranje sredstava od strane vjerovnika. Iz čega proizlazi da su moguća i daljnja oštećenja objekta, te je potrebno što prije pristupiti prodaji samog objekta i unovčenju imovine stečajnog dužnika.

Uslijed smanjenog mjesečnog priljeva sredstava dodatno je umanjena mogućnost urednog podmirivanja troškova objekta, obzirom da samo trošak komunalne naknade značajno premašuje iznos jedinog preostalog mjesečnog najma.

Osim troška komunalne naknade postoje i mjesečni troškovi režija, struje, vode, knjigovodstvenih usluga, kao i troškovi vođenja stečajnog postupka.

Dana 28. listopada 2020. godine stečajni upravitelj obavijestio je GRAD KARLOVAC o poteškoćama u plaćanju, uz zamolbu da se ne poduzimaju nikakve ovršne radnje protiv dužnika.

Dana 12. prosinca 2020. pristigla je Zamolba/Zahtjev preostalog Zakupoprimca za smanjenjem postojećeg najma za 50 %. Za 12/2020 iznos najma se nije mjenjao, uz dogovor da se tijekom siječnja 2021 ponovno razmotri stanje, ovisno o daljnjim mjerama.

Osnovni problem za zakupoprimca je činjenica da su svi ugostiteljski objekti zatvoreni, a zakupoprimec zakupljeni prostor koristi kao skladišni prostor za rashladne uređaje za ugostiteljstvo.

Tijekom studenog i prosinca vjerovnik je u nekoliko navrata odgađao dostavu nove procijene, uslijed poteškoća uzrokovanih pandemijom (Covid-19), zbog koje su aktivnosti usporene i odgođene, a dijelom i onemogućene u ranije dogovorenim rokovima, a na uzastopne upite stečajnog upravitelja.

Dana 10. studenoga 2020. godine izvršena je posjeta lokaciji sa novim stalnim sudskim vještakom, a u svrhu izrade procjemenog elaborata.

Dana 14. prosinca 2020. godine vjerovnik je dostavio stečajnom upravitelju novi Procjemeni elaborat izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo gospodina Sergia Štulić.

Procjemenim elaboratom utvrđena je vrijednost nekretnine na ZK 3881 i ZK 3880 (zaokruženo) na iznos od 3.406.000,00 kuna.

Dana 14. prosinca 2020. godine stečajni upravitelj podneskom je obavijestio Trgovački sud u Zagrebu i dostavio novi Procjemeni elaborat.

Tijekom izvještajnog perioda redovno je mjesečno fakturiran iznos zakupnine samo za jednog zakupoprimeca (listopad, studeni, prosinac 2020.godine). Svi izdani računi su i plaćeni od strane zakupoprimeca.

3) STANJE STEČAJNE MASE

Na temelju dva ZK izvotka ZK broj 3880 i ZK 3881 utvrđeno je da je fiducijarno vlasništvo upisano u korist H-ABDUCO d.o.o. OIB 13667298928, Slavonska avenija 6/A, Zagreb i to kako slijedi:

Udio	Br.kat. Čestice	m2	OPIS	Broj ZK uloška
1/1	1448/14	1261	Dvorište, Ul. Dr. Vlatka Mačeka	3880
1/1	1448/15	2520	Dvorište, Gospodarska zgrada, Ul. Dr. Vlatka Mačeka	3881

Na Zemljišno knjižnom ulošku broj ZK 3880 i ZK 3881 pod B Vlastovnica navodi se kako slijedi:

1. Vlasnički dio: 1/1 H-ABDUCO d.o.o. OIB 13667298928, Slavonska avenija 6/A, Zagreb.2.1
Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/3880 (3881) prenosi se slijedeći upis: zabilježuje se, da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu d 715.000.- EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe – Adria -Bank d.d. Croatia d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu i sve troškove.

Tražbina po kreditu br. 1634/2001 se otplaćuje u jednakim tromjesečnim anuitetima. Protuvrijednost anuiteta iznosi 30.352,88 EUR, a podmiruje se u kunama obračunatim po srednjem tečaju Hypo Alpe – Adria – Bank d.d., s time da pri anuitet dospijeva 01.04.2003., a svaki slijedeći anuitet dospijeva svakog prvog dana u mjesecu za tekuće tromjesečje zaključno do 01.01.2012. god. Sa imena i vlasništva :

DVORAC D.O.O., MBS 020028155, DONJA ŠVARČA 68, KARLOVAC

3.1 Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/388 (3881) prenosi se slijedeći upis: Primlj. 18. lipnja 2002. Z-2360/02 na temelju solemniziranog Ugovora o kreditu broj 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnina od 11. lipnja 2002. god. Upisuje se dodatna zabilježba novčane tražbine na nekretninama u A, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 540.000,- EUR-a (petsto četrdeset tisuća eura) prema srednjem tečaju za devize vjerovnika važećem na dan korištenja kredita, uvećano za kamate od 10% dekurzivno godišnje; kredit se otplaćuje u jednakim tromjesečnim anuitetima u iznosu od 21.511,57 EUR-a, počevši od 01.07.2003., s time da se ugovara trajanje kredita od 01.04.2013., sve po Ugovoru o kreditu br. 966/2002 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnim zabilježbama na već prenesenim vlasništvima nekretnina u korist Hypo Alpe- Adria Bank d.d. Zagreb, Koturaška 47.

- 4) Nisu utvrđeni drugi predmeti stečajne mase.
- 5) Utvrđeno je postojanje Razlučnog prava kao što je navedeno u točki 3) ovog Izvještaja.
- 6) Nisu poznata izlučna prava.
- 7) Tijekom razmatranog perioda vršena su plaćanja knjigovodstvenih usluga, djelomično plaćanje režijskih troškova, struja, voda, komunalna naknada i dr. troškovi poslovnog prostora koji je djelomično dan u zakup, kao i ureda stečajnog upravitelja, djelomično pokriće troškova osigurano je kroz davanje u zakup jednog dijela objekta koji predstavlja stečajnu masu dužnika.

Niže se dostavlja pregled ostvarenih priliva i plaćenih troškova kako slijedi:

Opis	Prihod/Priliv (10-12)	Rashod/Odliv (10-12)
Sredstva na žiro računu na dan 23.09.2020. godine	448,68	
Prihod od zakupa (10-12mj)	20.400,00	
Grad Karlovac		14.000,00
Režijski troškovi (vodovod i kanalizacija, HEP, kom.nak. i dr.).		2.337,54
Knjigovodstvene usluge (500kn+ PDV/mj)		2.500,00
Troškovi bankarskih usluga		315,95
UKUPNO	20.848,68	19.153,49

Napominje se da nisu podmireni svi nastali troškovi u razmatranom periodu uslijed nedostatnih sredstava.

Stanje poslovnog računa na dan 05. siječnja 2021. godine iznosi 1.695,19 kuna.

- 8) Namirenja stečajnih vjerovnika u razmatranom periodu nije bilo obzirom da nije bilo unovčenja, niti diobe.

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Obzirom da je doneseno Rješenje o prodaji i izrađen novi PROCJEMBENI ELABORAT tijekom narednog perioda očekuje se određivanje vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika, a koja će biti osnova za donošenje Zaključka o prodaji nekretnina, te stvaranja potrebnih preduvjeta za prodaju nekretnina stečajnog dužnika putem elektroničke javne dražbe.

Tijekom narednog perioda očekuje se daljnja provedba jednog ugovora o zakupu, dijela skladišnog prostora, nekretnine koja je u vlasništvu stečajnog dužnika, potencijalno po smanjenom iznosu do okončanja postojećih epidemioloških mjera, čime se osigurava samo djelomično pokriće troškova dužnikovih nekretnina, kao i troškova stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj:

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr