

## Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud Trgovački sud Varaždin

Poslovni broj spisa St-197/2022

Dužnik POŽGAJ d.o.o.u stečaju Veliki Bukovec, Dravska 24, OIB:97022429963

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.09.2023. DO 30.11.2023.

Predmetno izvješće predstavlja nastavak na prethodno izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečaje mase. Niže u nastavku donosi se pregled poduzetih radnji od posljednjeg izvješća stečajnog upravitelja objavljenog dana 02.09.2023.g. na e -oglasna ploča sudova.

Temeljem dopisa Fine Varaždin Klasa:034-09/23-01/41 Ur.br. 118-08-2501-23-124 od 08.08.2023.g. objavljenom na e oglasnoj ploči ovog suda dana 23.08.2023.g. kao i naknadnom provjerom ostalog etažnog vlasništva (zkul.2839 k.o. Ludbreg) utvrđeno je da stečajni dužnik im u vlasništvu i nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda Varaždin, Zemljišnoknjižni odjel Ludbreg i to:

*zk.ul.br. 2839, k.o. Ludbreg, čest.br. 1512/4, zgrada i livada P.Zrinskog, od 592 m2, suvlasnički dio: 18/725, etažno vlasništvo (E-17), Spremište 1. u podrumu zgrade u površini 10,35m2 suvlasnički dio etaže 4/6*

*zk.ul.br. 2839, k.o. Ludbreg, čest.br. 1512/4, zgrada i livada P.Zrinskog, od 592 m2, suvlasnički dio: 6/725, etažno vlasništvo (E-22), Spremište 6. u podrumu zgrade u površini 4,00 m2.*

Na predmetnim nekretninama nema upisanih založnih prava, te se nalaze se na istoj lokaciji kao i poslovni prostor poblje opisan pod točkom 9. ovog Izvješća.

Podneskom od 14.09.2023.g predloženo je sudu donošenje zaključka kojim će naložiti Općinskom sudu Varaždin zemljišnoknjižnom odjelu Ludbreg upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka na ovim nekretninama, što je i učinjeno Zaključkom suda od 19.09.2023.g.

U ovom izvještajnom razdoblju održane su dvije sjednice odbora vjerovnika, i to dana 25.10.2023.g. i dana 22.11.2023.g. na kojoj su donesene odluke vezano za unovčavanje nekretnina, preostalih neunovčenih pokretnina, ponudi kupca Željko Sović, te naplati dospjelih potraživanja prema dužnicima. Zapisnik o održanoj sjednici odbora vjerovnika koja je održana u listopadu dostavljen je sudu dana 06.11.2023. dok će drugi zapisnik sa sjednice održane u studenom biti dostavljen naknadno nakon potpisa svih članova odbora vjerovnika.

#### II. STANJE STEČAJNE MASE

##### *Nekretnine*

Stečajni dužnik vlasnik je slijedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige i to:

1. zk.ul 1622 k.o. Lužan čkbr.889/2 oranica Bregi u Ruščici površine 152čhv;
2. zkul.1624 k.o.Lužan čkbr.894 oranica Brijegi u Ruščici površine 405 čhv;
3. zk.ul.580 k.o. Lužan čkbr.886 kuća br.2, gospodarska zgrada, dvorište i voćnjak u Belovar Moravču površine 1546 čhv;
4. zk.ul.558 k.o. Lužan čkbr.890/4 oranica i močvara površine 651 čhv; čkbr.891 močvara površine 75 čhv;čkbr.895 oranica površine 346 čhv;čkbr.914 oranica površine 862 čhv;čkbr.915/1 DIO livada u Ruščici površine 680 čhv, sveukupne površine 2614 čhv

5. zk.ul.1567 k.o. Lužan čkbr.893/2 tri zgrade u Varaždinskoj ulici površine 1121m2, dvorište u Varaždinskoj ulici površine 4339m2 ukupno 5460m2;čkbr.893/3 livada u Varaždinskoj ulici površine 2726m2;čkbr.893/4 put u Varaždinskoj ulici površine 606m2;čkbr.893/5 livada u Varaždinskoj ulici površine 297m2, sveukupno 9089m2;
6. zk.ul.br. 336, k.o. Ližnjan, čest.br. 1006/6, šuma, od 370 m2, i čest.br. 1006/7, oranica, od 820 m2, ukupne površine 1190 m2
7. zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne površine 443 m2, suvlasnički dio 448/10000, etažno vlasništvo (E-1), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u podrumu, lokal, površine 75,85 m2,
8. zk.ul.br. 282, k.o. Našice, čest.br. 2716/1, kuća i dvorište Franjevačka ul. 2E, ukupne površine 443 m2, suvlasnički dio 534/10000, etažno vlasništvo (E-4), dijela nekretnine u AI povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. 1A, Goldfinger III, u prizemlju, lokal, površine 75,85 m2.
9. zk.ul.br. 2839, k.o. Ludbreg, čest.br. 1512/4, zgrada i livada P.Zrinskog, od 592 m2, suvlasnički dio: 37/725, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor 3. u podrumu zgrade, a sastoji se od poslovne prostorije sa 34,80 m2 i WC-a sa 2,01 m2
10. zk.ul.br. 2839, k.o. Ludbreg, čest.br. 1512/4, zgrada i livada P.Zrinskog, od 592 m2, suvlasnički dio: 18/725, etažno vlasništvo (E-17), Spremište 1. u podrumu zgrade u površini 10,35m2 suvlasnički dio etaže 4/6
11. zk.ul.br. 2839, k.o. Ludbreg, čest.br. 1512/4, zgrada i livada P.Zrinskog, od 592 m2, suvlasnički dio: 6/725, etažno vlasništvo (E-22), Spremište 6. u podrumu zgrade u površini 4,00 m2.

U odnosu na nekretnine označene pod točkama od 1. do 5. pred Općinski sudom u Sesvetama Stalna služba Vrbovec, pod poslovnim brojem Ovr-76/2022 vodio se ovršni postupak ovrhovoditelja AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A protiv stečajnog dužnika kao ovršenika. Navedeni sud je svojim Rješenjem poslovni broj Ovr-76/2022 od 09.11.2022.g. utvrdio prekid postupka, oglasio se stvarno nenadležnim za postupanje, te je po pravomoćnosti rješenja predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Varaždinu kao stvarno nadležnom sudu i koji se sada vodi pod poslovnim brojem Ovr-28/2022. U cilju rješavanja pitanja prodaje ovih nekretnina kroz ovršni postupak ili u okviru ovog stečajnog postupka kontaktiran je ovrhovoditelj i ujedno razlučni vjerovnik AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Italija, Napulj(NA). Ovisno o odluci navedenog vjerovnika predložiti će daljnje postupanje u odnosu na ove nekretnine koje čine stečajnu masu.

Na Skupštini vjerovnika održanoj dana 06.11.2023.g. sazvanoj radi utvrđenja vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu, u odnosu na nekretnine označene od pod točkama od 6. do 8. donesene slijedeće odluke: vrijednost nekretnine označene pod točkom 6. utvrđena je u iznosu od 151.712.00 €, vrijednost nekretnine označene pod točkom 7. utvrđena je u iznosu od 13.750.00€, (s uključenim PDV-om) a vrijednost nekretnine označene pod točkom 8. utvrđena je u iznosu od 41.250.00€.(s uključenim PDV-om). Kako ove dvije nekretnine naravi čine dva povezana poslovna prostora, odlučeno je da će se prodavati kao jedan predmet prodaje tako da je njihova skupna vrijednost utvrđena u iznosu od 55.000,00€(s uključenim PDV-om). U odnosu na ove nekretnine dana 13.11.2023.g. doneseno je Rješenje o prodaji, u zemljišnim knjigama izvršena je njegova zabilježba, te se u narednom periodu očekuje donošenje zaključka o prodaji.

Za nekretninu označenu pod točkom 9. koja je bila u izvanknjižnom vlasništvu TC Požgaj graditeljstvo d.o.o. Veliki Bukovec formalno je okončan povrat u stečajnu masu, te je stečajna upraviteljica stupila je u posjed predmetnog poslovnog prostora te naknadno i posjed Spremišta 1. i Spremišta 6. poblježe opisanih pod točkama 10. i 11. ovog izvješća. U naravi spremišta predstavljaju dva odvojena prostora različite površine, i nalaze se na istoj lokaciji gdje i navedeni polovni prostor. Kako je prethodno u ovom izvješću i navedeno nekretnine nisu opterećene razlučnim pravima u korist vjerovnika.

U skladu s odlukom odbora vjerovnika izvršena je procjena ovih nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka Aleksandar Samac iz Varaždina. Prema procjembenom elaboratu od 03.11.2023.g. vrijednost ovih nekretnina utvrđena je u ukupnom iznosu od 37.050,00€. Nastavno tome, odlučeno je da će se ove nekretnine kao cjelina unovčavati prikupljanjem pisanih ponuda i otvaranjem istih u uredu javnog bilježnika po početnoj cijeni prema procjeni sudskog vještaka, uz plaćanje jamčevine od 10% početne cijene, a u slučaju da pokretnina ne bude prodana na prvoj prodaji cijena će se umanjivati za 10% na svakoj slijedećoj prodaji, te će stečajna upraviteljica nakon četvrte neuspjele prodaje zatražiti sazivanje sjednice odbora vjerovnika radi donošenja odluke o daljnjem načinu unovčenja. Za ove nekretnine u tijeku su pripreme radnje vezano za njihovo oglašavanje.

#### *Pokretnine*

Stečajni dužnik vlasnik je slijedećih neunovčenih pokretnina i to:

1. Stroj za foliranje, model Beck-Co, tip S 1732, serijski broj 1852350 god. proiz.1985
2. Ljepilica valjana dvostrana, model Giardini serijski broj 500585 god. proiz.2001
3. Transporter za punjenje stroja, kružni model Surplex tip Tomassini, serijski broj 158054, god. proiz.1999

Temeljem odluke odbora vjerovnika oglašena je deveta prodaja ovih pokretnina prikupljanjem pisanih ponuda, bez isticanja početne cijene. Ukoliko ova prodaja ostane bezuspješna, dana je suglasnost stečajnoj upraviteljici da iste zbrine kao sekundarnu sirovinu.

Javno otvaranje ponuda održano je za dana 24.11.2023. u uredu javnog bilježnika Lidije Perić iz Osijeka. U otvorenom roku pristigla je jedna ponuda i to gđina Ž.Polaček iz Bjelovara. Nakon otvaranja konstatirano da je za sve tri pokretnine ponuđen iznos od 305,00€ s uključenim PDV-om. Ponuda nije prihvaćena budući da se radi o izrazito niskom iznosu ponude, kao i činjenici da nije formalno ispravna, jer na istoj nedostaje potpis ponuditelja.

Po obavijesti o neprihvatanju njegove ponude, gđin Ž.Polaček je iskazao interes za kupnju pokretnina neposrednom pogodbom, te ponovno poslao ponudu za kupnju u iznosu od 413,00€ s PDV-om. Gđin Nikola Požgaj također je iskazao je interes za kupnju ovih pokretnina neposrednom pogodbom i to u iznosu od 300,00€ (s PDV-om) ali za sada nije dostavio svoju konačnu ponudu.

Stečajna upraviteljica provjerila je trenutačne cijene otkupa sekundarne sirovine, te dobila podatak da je cijena otkupa za područje Zagreba i okolice 0,20€/kg, a kako su predmetni strojevi zajedno teški oko 2.000 kg, znači da bi se za iste moglo dobiti cca 400,00€ (s PDV-om).

S obzirom da se radi se o pokretninama-strojevima koji su proizvedeni 1985. 1999. i 2001. godini i tehnološki su zastarjeli razvidno je da se ove pokretnine ne mogu unovčiti za veći iznos, te će stoga stečajna upraviteljica prihvatiti ponudu onog ponuditelja čija je ponuda u konačnici bude veća.

#### *Potraživanja*

Stečajni dužnik ima potraživanja prema Massive Flooring d.o.o. Veliki Bukovec, Massive Furniture d.o.o. Veliki Bukovec i Massive Houses d.o.o. Veliki Bukovec s osnova potvrđenih predstečajnih nagodbi, te prema Massive Lumber d.o.o. Veliki Bukovec s osnova duga po ugovoru o najmu opreme. U nastavku ovog izvješća daje se kratak pregled dospjelih nepodmirenih potraživanja prema navedenim dužnicima kao i daljnjim poduzetim radnjama sukladno odlukama odbora vjerovnika kako slijedi:

- 1.) Massive Houses d.o.o.Veliki Bukovec-potraživanje temeljem Rješenja Trgovačkog suda Varaždin St-90/2019 od 11.03.2020.g. Po ovom potraživanju nije podmiren anuitet dospio na naplatu 01.11.2023. u iznosu od 420,72€. Dužniku poslana opomena, međutim uplata još uvijek nije izvršena.

- 2.) Massive Flooring d.o.o. Veliki Bukovec potraživanje temeljem Rješenja Trgovačkog suda Varaždin St-99/2019 03.12.2019.g. Po ovom potraživanju do sada je naplaćen ukupan iznos od 7.652,87€, čime je podmirena redovna kamata u počeku te dio anuiteta dospjelog 01.02.2023.g. Obveze unatoč opomenama se ne podmiruju, tako da ukupni dospjeli nepodmireni anuiteti do sastavljanja ovog izvješća iznose 34.378,57€.
- 3.) Massive Furniture d.o.o. Veliki Bukovec potraživanje temeljem Rješenja Trgovačkog suda Varaždin St-89/2019 od 29.06.2020.g. Ukupni dospjeli nepodmireni anuiteti do sastavljanja ovog izvješća iznose 18.125,83€.
- 4.) Massive Lumber d.o.o. Veliki Bukovec-potraživanje s osnova Ugovora o najmu opreme-(preše za ljepljenje) sklopljenog dana 1.08.2020.g. a koje je potraživanje na dan otvaranja stečajnog postupka iznosilo 2.980,45 Eura. Za predmetno potraživanje nisu izdavani izlazni računi. Navedeni dužnik je s danom 24.09. 2023.g. izašao iz blokade.

Odbor vjerovnika dao je se suglasnost stečajnoj upraviteljici da radi naplate dospjelih tražbina u odnosu na dužnike Massive Flooring d.o.o. Veliki Bukovec, i Massive Furniture d.o.o. Veliki Bukovec podnese Fini zahtjev za izravnu naplatu temeljem potvrđenih predstečajnih nagodbi, a u odnosu na dužnika Massive Lumber d.o.o. Veliki Bukovec da podnese prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave.

Postupajući po ovoj odluci stečajna upraviteljica je podnijela FINI zahtjev za izravnu naplatu u odnosu na dužnike Massive Flooring d.o.o. Veliki Bukovec, i Massive Furniture d.o.o. Veliki Bukovec.

Dužnik Massive Furniture d.o.o. Veliki Bukovec u neprekidnoj blokadi računa od 07.07.2023.g. Dana 07.11.2023.g. Fina je podnijela Trgovačkom sudu Varaždin prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, te se predmet vodi pod poslovnim brojem St-383/2023. U tom postupku za dan 21.12.2023.g. zakazano je ročište radi rasprave o uvjetima za otvaranje stečajnog postupka.

Dužnik Massive Lumber d.o.o. Veliki Bukovec je na ime namirenja duga uplatio iznos od 1.000,00€, te se obvezao preostalo dugovanje podmiriti do kraja prosinca 2023. Iz tog razloga stečajna upraviteljica predložila je odgodu pokretanje ovrhe kako bi se omogućilo dobrovoljno izmirenje bez dodatnih troškova a što su članovi odbora vjerovnika primili na znanje kao informaciju.

#### *Zakupni odnosi*

Temeljem Ugovora o zakupu s zakupoprimcem-Massive Houses d.o.o.Veliki Bukovec, zakupnina se ovom izvještajnom razdoblju podmiruje uz zakašnjenja u odnosu na dospijeće plaćanja.

#### *Prihodi i rashodi od 01.09.2023. do 29.11.2023.*

Niže u tablici dostavlja se prikaz prihoda/rashoda po žiro - računu od 01.09.2023 do 29.11.2023. godine.

<b>PRIHODI</b>	<b>IZNOS U €</b>
Naplata po predstečajnim nagodbama	4.247,20
Naplata potraživanja	1.000,00
Prihod od zakupa	6.636,14
Prihod od kta	0.02
Jamčevina za pokretnine	296.93
FINA povrat pogrešne uplate predujma	132.72
<b>UKUPNO:</b>	<b>12.313.01</b>

<b>RASHODI</b>	<b>IZNOS U €</b>
Naknada banke	35.11
Trošak PDV-a	1.958.44
Trošak objave oglasa FINA	13.28
Režijski troškovi-pričuva posl.prost.-Našice	155.46
Režijski troškovi-el. energija posl.prost.-Ludbreg	11.54
Materijalni troškovi	28.05
Trošak procjene	450.00
Predujam FINA	530.90
Predujam FINA	132.72
<b>UKUPNO:</b>	<b>3.315.50</b>

Na žiro-računu stečajnog dužnika na dan 29.11.2023. godine nalaze se novčana sredstva u iznosu 93.294,24 €.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nije izvršeno namirenje stečajnih niti razlučnih vjerovnika.

### *III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU*

U narednom razdoblju stečajna upraviteljica će poduzimati sve potrebne radnje radi unovčenja stečajne mase, te ostale radnje sukladno odlukama suda i odbora vjerovnika.

Osijek, 30.11.2023.g.

Stečajna upraviteljica  
Nensi Matijević