

**Obrazac 18.**  
**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I**  
**STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba

Poslovni broj spisa: St-1065/11

**IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju**, Selce, Emila Antića 78, OIB: 08462001075,  
zastupan po stečajnoj upraviteljici Anamarii Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB:  
26902318451

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 30.09.2011.**  
**DO 19.12.2019. g.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu poslovni broj St-1065/11-306 od 07. listopada 2016. godine, imenova sam stečajnim upraviteljem u postupku nad stečajnim dužnikom IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju, Selce, Emila Antića 78, OIB 08462001075.

U odnosu na ranija izvješća iznosi se promjene.

**POSTUPCI U TIJEKU**

Prije otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom za zastupanje u sudskim postupcima bila je ovlaštena Đurđa Dragović-Grahek, odvjetnica iz Kutine, koja je po otvaranju stečajnog postupka nastavila zastupati stečajnog dužnika i to u parničnom postupku koji se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-5838/13, parničnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu, vodi pod brojem PuP-358/2015, te u ovršnom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu koji se vodio pod brojem Ovr-1492/14.

U ostalim postupcima stečajnog dužnika zastupao je osobno stečajni upravitelj Vladimir Špehar.

U nastavku izvješća daje se pregled sudskih postupaka:

**1. P-5838/13**

Općinski građanski sud u Zagrebu

Tužitelj: IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju

Tuženik: LORETTA JAKOVAC iz Zagreba, Štrigina 7, OIB: 80545353260

VPS: 188.660,13

RADI: isplate

U parničnom postupku P-5838/13 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu po tužbi tužitelja IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju protiv tužene LORETTE JAKOVAC iz Zagreba, Štrigina 7, OIB: 80545353260, donešena je presuda P-5383/13-54 od dana 24.10.2014. godine, kojom presudom je tuženoj naloženo da tužitelju isplati iznos od 188.660,13 kn zajedno s pripadajućom zakonskim zateznim kamatama, troškovima ovršnog postupka u iznosu od 4.911,80 kuna, te parničnim troškovima u iznosu od 26.302,50 kuna. Na citiranu presudu tužena je dana 25.11.2014.god. uložila žalbu. Postupak se po žalbi vodi na Županijskim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem GŽ-1204/2015 te je danas donesena drugostupanjska odluka za korist stečajnog dužnika u kojem smjeru su poduzete mjere radi naplate potraživanja. Na presudu je izjavljena revizija koji postupak se vodi pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske pod brojem Rev-2189/2018.

U tijeku je ovrha na novčanim sredstvima ovršenice Lorette Jakovac.

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posla. br.: Ovr-479/19 od dana 26.02.2019. god. odbijen je prijedlog ovršenice Lorette Jakovac za odgodu izdavanja naloga bankama za prijenos zaplijenjenih sredstava u postupku izravne naplate pred Financijskom agencijom temeljem presude istoga suda broj P-5383/13 od 24.10.2014. god, kao neosnovan.

Iz Specifikacije izvršenja osnove za plaćanje Fine broj P-5383/2013 od dana 11.11.2020. god. utvrđeno je da je naplaćeno na ime glavnice iznos od 33.214,20 kn, na ime kamata iznos od 297.586,74 kn, a nenaplaćen iznos od 356.748,74 kn.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **1. NEKRETNINE**

#### **A. Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišno knjižni odjel Ogulin:**

1. Nekretnina kč.br. 211/1 – park u površini od 136 čhv, upisana u zk.ul. 6997, k.o. Ogulin, a koja u naravi predstavlja park tj. okoliš autobusnog kolodvora u Ogulinu  
Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je po stalnom sudskom vještaku Borisu Nagliču na iznos od 109.575,00 kuna.

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 05. rujna 2019. god. kupcu BRANKO BERTOVIĆ, Ogulin Gavani 2a, OIB: 13150733153 dosuđene su naprijed pobrojane nekretnine za iznos od 30.211,10 kn, a koje nekretnine su mu predane u posjed zaključkom tog suda, broj gornji od dana 04.10.2019. god.

U tijeku je izrada prijedloga za diobu kupovnine, budući ne nekretnina bila opterećena razlučnim pravom.

2. Nekretnine upisane u zk.ul. 2812, k.o. Ogulin i to:  
kč.br. 3883/2 – neplodno Lomost u površini od 80 čhv,

kč.br. 3883/6 – oranica Lomost u površini od 142 čhv,

kč.br. 3883/7 – oranica Lomost u površini od 174 čhv i

kč.br. 3980/2 – oranica Lomost u površini od 231 čhv

Na nekretninama opisanim pod rednim brojem 2. pod brojem Z-1006/07, na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu od 22. ožujka 2007.g. uknjiženo je pravo zalogu kao osiguranje za sve postojeće i buduće tražbine Karlovačke banke d.d. Karlovac prema Izgradnja d.o.o. Ogulin do najvišeg iznosa od 5.000.000,00 kn. Nakon Karlovačke banke d.d. razlučno pravo upisano je i u korist razlučnog vjerovnika RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, te vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Slavonska Avenija 6 A, Zagreb (prije Hypo Alpe Adriga Bank d.d. Zagreb).

U postupku reambulacije, koji još uvijek nije okončan, navedene čestice kč.br. 3883/2, kč.br. 3883/6 i kč.br. 3883/7 u katastarskom operatu dolaze upisane kao dio novoformirane kč.br. 4505/1, a kč.br. 3980/2 kao dio novoformirane kč.br. 4505/1 i dio novoformirane kč.br. 4505/2.

Kao posjednik novoformirane čestice 4505/1, k.o. Ogulin, u površini od 12.787 m<sup>2</sup>, u posjedovnom listu broj 3208, upisan je Grad Ogulin, dok je čestica 4505/2, k.o. Ogulin, u površini od 520 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 3161 kao suposjed Grada Ogulina, Autohrvatska d.o.o. Rijeka, V. Nazora 3, Ogulin, te RADIN drvna industrija Ravna Gora, Vijenac Ive Marinkovića, Ogulin, i to svaki u 1/3 dijela.

Novoformiranu katastarsku česticu 4505/1 čini zemljište oko zgrada izgrađenih na Vijencu Ive Marinkovića, a katastarska čestica 4505/2 je zemljište ispod jednog od izgrađenih stambenih objekata na istom području.

Obzirom se radi o javnoj površini koja je u postupku reambulacije, a koji postupak će prema neslužbenim informacijama potrajati još godinu dana, obratila sam se Gradu Ogulinu kao potencijalnom kupcu ovih nekretnina.

Do dana pisanja ovog izvješća nije zaprimljen odgovor Grada Ogulina.

Dokaz: - preslika dopisa Gradu Ogulinu u spisu

## **B. Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Crikvenica:**

1. - 32406/388496 dijela kč.br. 2227/7 – Dvor u površini od 457 čhv, upisana u zk.ul. 2734, k.o. Selce, a koja u naravi predstavlja:

a) - **garaža broj 15** u površini 112,11 m<sup>2</sup> **udio 18027/388496**

b) - **parkirno mjesto broj 34** u površini 13,05 m<sup>2</sup>

(Napomena: - parkirno mjesto broj 34 djelomično je izgrađeno i na kč.br. 2227/6, upisanoj u zk.ul. 2734, k.o. Selce, a koja je u vlasništvu fizičkih osoba, iz kojeg razloga se nije započelo sa prodajom ove nekretnine).

Dokaz: - verificirani zk.izvadak za zk.ul. 696, k.o. Selce

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom upisanim u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, pod poslovnim

brojem Z-2257/06 od 18.07.2006.god. temeljem rješenja o ovrsi Ovr-185/06 od 09.08.2006.godine.

Zaključkom tog suda, broj gornji od dana 20.09.2018. god. određena je prodaja nekretnina i to garaže broj 15 u površini od 112,11 ,2 upisane u uk.ul.br.2734, k.o. Selce i to udio 18027/388496 te je dražna bila zakazana za dan 18.10.2018. god.

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 19.10.2018. god. nekretnina i to garaže broj 15 u površini od 112,11 ,2 upisane u uk.ul.br.2734, k.o. Selce i to udio 18027/388496 dosuđena je kupcu Branku Elez iz Sesveta te je kupac uplatio razliku kupovnine o čemu je obaviješten sud.

U tijeku je priprema obračuna troškova sukladno čl. 254. Stečajnog zakona radi namirenja razlučnog vjerovnika iz ostvarene kupovnine o kojem smjeru će se isti obračun dostaviti sudu sa prijedlogom za zakazaivanje ročišta radi diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika.

2. udio 27632/62430 dijela - kč.br. 2226/5 – izgrađeno građevinsko zemljište upisano u zk.ul. 2677, k.o. Selce

Na opisanoj nekretnini izvršena je zabilježba spora koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod poslovnim brojem P-978/2015 tužiteljice Bojane Zrinski kako je naprijed opisano u ovom izvješću a koja zabilježba onemogućava prodaju nekretnina u stečajnom postupku. Međutim kako je donesena pravomoćna presuda to je upućen podnesak sudu za brisanje zabilježbe spora kako bi se stvorili uvjeti za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

Za navedenu nekretninu nije izvršeno etažirenje, a što je nužno kako bi se po završetku parničnog postupka moglo započeti s prodajom ove nekretnine stečajnog dužnika odnosno u izostanku istoga u predmetu etažiranja sudjelovati će kupac.

Ujedno se skreće pozornost da je procjena izvršena za sve dijelove navedene nekretnine kao jedinstvena cjelina te će se obzirom na zabilježbu spora na djelu nekretnine, kao i radi mogućnosti prodaje dijelova nekretnine po procjeni stečajne upraviteljice za slučaj zainteresiranih kupaca dan je nalog za izradu revizija procjene.

## **2. NEKRETNINE U IZVANKNJIŽNOM VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA**

Stečajni dužnik izvanknjižni je vlasnik **dva stana** u Ogulinu na adresi Josipa bana Jelačića 2 i to:

1. Stan u potkrovlju korisne neto površine 80,45 m<sup>2</sup> – procijenjena vrijednost stana 419.968,19 kuna

Iz raspoložive dokumentacije i to Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva Karlovac, Borisa Nagliča dipl.ing.građ. od 03.09.2012. godine proizlazi kako je u vrijeme izrade predmetnog elaborata, naručitelj

elaborata i vlasnik predmetne nekretnine trgovačko društvo Izgradnja d.o.o. u stačaju, Ogulin, Drenovac 1, te kako nekretnina u vrijeme izrade predmetnog elaborata nije bila upisana u ZK. Dok iz dopisa Grada Ogulina, Upravnog odjela za stambeno-komunalne poslove, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i imovinskopравne poslove, klasa: 370-01/12-01/30, urbroj: 2133/02-05/1-12-1 od 10.05.2012. godine proizlazi kako je trgovačko društvo Izgradnja Ogulin vlasnik predmetnog stana, a kojeg koristi gospođa Marijanka Puškarić, udovica poginulog hrvatskog branitelja od 27.05.1996. godine (koja je u vrijeme predmetnog dopisa bila zainteresirana za kupnju predmetnog stana) kada je sklopljen Ugovor o najmu stana između Grada Ogulina i gospođe Marijanke Puškarić. Ugovor o najmu stana sukladno odredbi čl. IV st. 1. sklopljen je na neodređeno vrijeme.

Iz dostavljenog dokumeta, dopisa trgovačkog društva Maksimus d.o.o. suvlasnicima stambene zgrade na adresi Josipa bana Jelačića 2, Ogulin, u kojem je navedeno i trgovačkom društvu Izgradnja-stambena zadruga od 15.12.2011. godine, a koji se pozivaju suvlasnici stambene zgrade J.b. Jelačića 2, Ogulin između ostalih i trgovačko društvo Izgradnja - stambena zadruga pod točkom 7. na dostavu dokumentacije potrebne za provedbu postupka povezivanja ZK i KPU.

2. Stan u potkrovlju korisne neto površine 49,07 m<sup>2</sup> – procijenjena vrijednost stana  
274.377,90 kuna

Iz raspoložive dokumentacije i to Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, stalnog sudskog vještaka iz područja građevinarstva Karlovac, Borisa Nagliča dipl.ing.građ. od 10.03.2012. godine proizlazi kako je naručitelj elaborata i vlasnik predmetne nekretnine u vrijeme izrade predmetnog elaborata trgovačko društvo Izgradnja d.o.o. u stačaju, Ogulin, Drenovac 1, te kako nekretnina u vrijeme izrade predmetnog elaborata nije bila upisana u ZK. Naime, u elaboratu na strani 7 kao prilozi istom su navedeni pod 3. izvadak iz ZK, 4. kopija katastarskog plana i 5. posjedovni list, međutim isti nisu sastavni dio elaborata.

Za naprijed navedene nekretnine upućeni su Zahtjevi za izdavanje potvrda – izvadaka iz Posjedovnih listova, kao i ZK izvadaka za nekretnine i to Državnoj geodetskoj upravi, Odjelu za katastar nekretnina Ogulin, te Općinskom sudu u Karlovcu – stalna služba u Ogulinu, odnosno upit da li je stečajni dužnik upisan kao vlasnik/posjednik predmetnih nekretnina.

Također je izvršen kontakt sa trgovačkim društvom Maksimus d.o.o. sukladno njihovom dopisu od 15. prosinca 2011. godine kojim isto poziva suvlasnike zgrade na adresi Josipa bana Jelačića 2 (na kojoj se nalaze predmetne nekretnine) između ostalog i Izgradnju-stambenu zadrugu na dostavu dokumentacije potrebne za provedbu postupka povezivanja ZK i KPU, te gosp. Ivan Stakorić zadužen za postupak povezivanja s upitom da li pokrenut upis odnosno provedbu postupka povezivanja, te se očekuje očitovanje.

Radi svega naprijed navedenog zastalo se s početkom prodaje navedenih nekretnina u stečajnom postupku.

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

U narednom razdoblju u najkraćem roku nakon pribave dokumentacije od nadležnih institucija po nizu zahtjeva stečajne upraviteljice i upućenih požurnica, a što je otežano radi epidemiološke situacije, a nakon što se sravne svi troškovi koji terete prodane nekretnine podnijeti će prijedlog za namirenje razlučnog vjerovnika te će se predložiti zakazivanje ročita za diobu kupovnine.

Za IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju  
Stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković

U Zagrebu, 02.02.2021. god.