

CINELOV d.o.o. u stečaju  
PODUZETNIČKA 16, IVANIĆ-GRAD  
OIB: 24299292395

---

Čavle, 17. listopada 2023. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
AMRUŠEVA2/II  
10 000 ZAGREB

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

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-2247/2022

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv): **CINELOV d.o.o. u stečaju, Poduzetnička 16, Ivanić-Grad, OIB: 24299292**

---

## **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA DO DANA 27. Srpnja - 16. listopada 2023. godine**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 22. prosinca 2022. godine. Posl. br. St-2247/2022 otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Cinelov d.o.o. Ivanić-Grad.

Za stečajnog upravitelja, Rješenjem od istog dana, imenovana je Ana Vičević Gračanin, odvjetnica iz Čavli, Šušnjevaca 3, OIB: 75471893129.

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka s pozivom vjerovnicima da prijave svoje tražbine u roku od 60 dana od isteka osmog dana od objave rješenja o otvaranju stečaja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča, kao i da obavijeste stečajnu upraviteljicu o svojim pravima, sukladno odredbama Stečajnog zakona, objavljeno je na e-oglasnoj ploči dana 22. prosinca 2022. godine u 14:00 sati.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnijela je RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, navodeći da prema dužniku ima potraživanja u iznosu od 39.851,03 kn s osnova poreza, prireza, doprinosa, troškova prisilne naplate i članarina HGK, koje temelji na ovršnim i vjerodostojnim ispravama. Predlagatelj navodi da je dužnik evidentiran kao vlasnik nekretnina temeljem 2 sklopljena Ugovora sa gradom Ivanić-grad od 29. prosinca 2016. i 23. lipnja 2020. godine, te da kod dužnika postoji stečajni razlog nesposobnost za plaćanja jer u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u razdoblju duljem od 60 dana.

Stečajna upraviteljica je poduzela radnje sukladno Čl. 88 i Čl. 89. Stečajnog zakona i to:

- 1) Otvorila račun u HPB banci na ime stečajnog dužnika **IBAN: HR7423900011101371362.**
- 2) Zaključila Ugovor o vođenju knjigovodstva sa obrtom Acura
- 3) Dala izraditi pečat
- 4) Obavijestila dužnikove dužnike o nužnosti uplate dugova
- 5) Ishodila NKD sa nazivom društva u stečaju
- 6) Upisala se u registar stvarnih vlasnika
- 7) Preuzela svu dostupnu dokumentaciju
- 8) Otvorila spis predmeta
- 9) Poslala dopis suda da se predujam za vođenje postupka uplati na žiro račun društva u stečaju
- 10) Na Trgovačkom sudu u Zagrebu – potpisala Potvrdu
- 11) Stupila u kontakt sa ex z.z. Vanjom Mešićem
- 12) Prikupila prijavljene tražbine
- 13) Ispitala prijavljene tražbine
- 14) Scenirala prijavljene tražbine za potrebe objave na e-komunikaciji zajedno sa svim privicima (a na što se izgubi i 2 radna dana)
- 15) Obišla nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u Ivanić-gradu i poslikala ih
- 16) Angažirala vještaka za procjenu
- 17) Sudjelovala na Skupštini vjerovnika 31. ožujka 2023. godine

- 18) Poduzimala i sve ostale radnje, tipa kontaktirala sa poreznom upravom, potpisivala godišnja izvješća izrađena od strane knjigovodstva isl.
- 19) Zastupala društvo u stečaju prema trećim osobama
- 20) Izvršila uvid u sudske postupke, te utvrdila da su 2 ovršna postupka u tijeku:
- (1) Općinski su u Velikoj Gorici

**Posl.br. Ovrv-6858/2022**

Ovrhovoditelj: HEP Elektra

Ovršenik: Cenelov d.o.o. u stečaju

(2) Općinski sud u Velikoj Gorici

**Posl.br. Ovrv-7558/2022**

Ovrhovoditelj: Ekovent-info d.o.o.

Ovršenik: Cenelov d.o.o. u stečaju

- 21) Redovno dostavlja Izvješća sudu
- 22) U još 2 navrata bila u Ivanićgradu, pokupila poštu, prezentirala halu zainteresiranima za zakup/najam i eventualnu kupnju hale sa zemljištem
- 23) Dala prijedlog za brisanje zabilježbe prvokupa od strane Ivanićgrada, a prije toga kontaktirala Grad Ivanićgrad, Habor i ex z.z. Vanju Mešića i Terezu Mešić u cilju pronalaženje Izjave i dostave iste u ZK odjel Ivanićgrad**

**II. STANJE STEČAJNE MASE**

**a) NEKRETNINE**

Stečajni dužnik ima u vlasništvu slijedeću imovinu:

Predmet stečajne mase	Upisani tereti
<b><u>Nekretnina oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, upisana u Z.k.ul. 661 Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad – dvorište od 3.649 m2 i gospodarska zgrada od 514 m2, ukupne površine 4.136 m2</u></b>	<p>(1) zabilježba prava prvokupa u korist grada Ivanić-grada i to na rok od 3 godine od dana sklapanja Ugovora, a koji roj je protekao 18. veljače 2019.</p> <p>(2) zabilježba založnog prava temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine solemniziran dana</p>

	5. rujna 2017. godine – uknjižba prava zalogu radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o krediti što je na dan 12.07.2017. godine iznosio 461.563,36 EUR-a uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5 % godišnje u korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK
--	---

Službena procjena je naručena i ista je izrađena od strane ovlaštenog vještaka graditeljske struke **Damira Kušara iz Ivanić-grada**, Basaričekova 20.

Sukladno nalazu i mišljenju vještaka, vrijednost nekretnine oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, upisana u Z.k.ul. 661 Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad – dvorište od 3.649 m<sup>2</sup> i gospodarska zgrada od 514 m<sup>2</sup>, ukupne površine 4.136 m<sup>2</sup>, iznosi **270.000,00 EUR-a**.

Navedenoj procjeni prigovorio je razlučni vjerovnik HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, te predložio procjenu od **304.300,00 EUR-a** a koja je izrađena po njihovim stručnim službama.

Budući je jedina imovina kojom stečajni dužnik raspolaže, nekretnina oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, gospodarska zgrada i dvorište od 4.136 m<sup>2</sup> opterećena razlučnim pravom u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, predlaže se odmah pokrenuti postupak za prodaju putem FINE – elektronske javne dražbe.

#### **PODUZETE RADNJA OD ISPITNOG I IZVJEŠTAJNOG ROČIŠTA**

Dana **4. travnja 2023. godine**, Stečajna upraviteljica je dostavila prijedlog Rješenja kojim se određuje prodaja:

„Sukladno odredbama Čl. 247. Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17 i 36/22), stečajna upraviteljica predlaže stečajnom sudu donijeti slijedeće:

#### **RJEŠENJE**

- I. **Određuje se prodaja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika CINELOV d.o.o. u stečaju, Poduzetnička 16, Ivanić-Grad, OIB: 24299292395 upisane kod Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad kao nekretnina oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, upisana u Z.k.ul. 661 – dvorište od 3.649 m2 i gospodarska zgrada od 514 m2, ukupne površine 4.136 m2.**
- II. **Zaključkom o prodaji utvrdit će se vrijednost nekretnine, način i uvjeti prodaje nekretnine iz točke I. Ovog Rješenja.**
- III. **Određuje se upis zabilježbe ovog Rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika navedene pod točkom I. Ovog Rješenja u zk knjigama Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad .“**

Stečajna upraviteljica je dana **4. travnja 2023. godine** održala sastanak sa bivšim z.z. Vanjom Mešićem.

Stečajna upraviteljica je dana **11. svibnja 2023. godine** obišla nekretninu u Ivanić-gradu.

Isti dan se sastala za zainteresiranim za zakup prostora – u objektu bi bila teretana, kao i sa 3-icom zainteresiranih za kupnju.

Stečajna upraviteljica je podigla poštu sa hala – nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Radi se o opomenama poslanim od strane HEP-distributer električne energije za period 10.-12. mjesec 2022. godine, te odmah stupila u kontakt sa HEP-om u cilju rješavanja navedenog duga, a koji će prilikom prodaje nekretnine stvarati problem budućem kupcu i nemogućnost prebacivanja brojila na novog vlasnika.

Nadalje, još su se 2 interesenta javila za zakup prostora i to geodetski ured, te fizička osoba. Neizvjesnost oko trajanja zakupa i nemogućnost dogovaranja prava prvokupa stvaraju problem. Stoga, stečajna upraviteljica, u svrhu smanjenja troškova postupka, predlaže da se što prije odredi prodaja objekta.

Stečajna upraviteljica se dana 28. lipnja 2023. godine sastala u Zagrebu sa predstavnicima FUMAZON NEKRETNINE – Agencija za trgovanje nekretninama, Novački Zavoj 5, Zagreb – iz razloga što isti za svog klijenta traže upravo streljanu na području Hrvatske. Prezentirana im je procjena od **304.300,00 EUR-a**, te da daju pisanu ponudu na taj ili veći iznos koja će biti prezentirana razlučnom vjerovniku i postoji mogućnost nagodbe ili direktne prodaje ukoliko upisani vjerovnik da pismo namjere da će izvršiti brisanje zabilježbe. Tim iznosom morali bi se namiriti troškovi postupka + razlučni vjerovnik. A bilo bi dobro imati i odluku Skupštine vjerovnika. Na tom tragu su vođeni razgovori, međutim ponuda još uvijek nije dana.

Vezano uz najam, tijekom srpnja u više navrata je stečajna upraviteljica kontaktirala sa Ing. Hrvojem Kunovcem, predstavnikom društva IHCONSTRUCT-INNOVATIVE HOME CONSTRUCT d.o.o., Jadranovac 113, Zagreb – međutim, nakon razgleda je utvrđeno da im prostor nije adekvatan, treba im veća površina i proizvodna hala, a što ova nije. Predloženu cijenu najma/zakupa od 1.200,00 EUR + pdv mjesečno, smatrali su korektnom.

Nadalje, problematika najma je i neizvjesnost trajanja najamnog/zakupnog odnosa. Oni koji bi ušli u taj vid pravnog odnosa očekuju najmanje godinu do 2 da su u prostoru. Mi trenutno nemamo točan podatak, a kako je stečajne upraviteljica još 4. travnja 2023. godine predložila

održavanje ročišta radi utvrđivanja uvjeta za prodaju, a još nije određeno, vrlo je vjerojatno da niti neće biti prije listopada/studenog.

### **PODUZETE RADNJE OD POSLJEDNJEG IZVJEŠĆA**

Stečajna upraviteljica je dana 7. listopada 2023. godine, ponovo obišla prostor i razgledala ga zajedno sa zainteresiranim zakupcima – prostor bi se koristio kao teretana ili dvorana za vježbanje.

#### **A) BRISOVNO OČITOVANJE**

Predala Zk odjelu zahtjev za brisanje zabilježbe prava prvokupa od strane grada Ivanićgrada. Zaključkom suda od 6. Listopada 2023. Godine, a kojeg je stečajna upraviteljica preuzela dana 9. Listopada 2023. Godine naloženo joj je da u roku od 8 (osam) dana očituje jesu li ispunjene zakonom propisane pretpostavke za brisanje prava prvokupa koje je upisano pod brojem Z-532/2016 za korist grada Ivanić-grad.

Vezano uz navedeno stečajna upraviteljica se očituje: Grad Ivanić-grad je još 23. lipnja 2020. godine izdao Brisovno očitovanje naslovljeno na Općinski sud Velika Gorica – ZK odjel Ivanićgrad. Međutim isto Brisovno očitovanje su predali društvu Cinelov ali ne i dostavili u ZK odjel.

Scen tog brisovnog očitovanja, stečajna upraviteljica posjeduje i sama ga je dostavila ZK odjelu uz zahtjev za brisanje zabilježbe prvokupa, te **naglašava platila i pristojbu.**

**Nadalje, nismo u posjedu originalnog brisovnog očitovanja, pa je stečajna upraviteljica, opreza radi zatražila i od grada Ivanićgrada da dostavi njoj ili zk odjelu direktno originalni primjerak.**

#### **Dokaz:**

- Vlasnički list
- Brisovno očitovanje
- Prijedlog ZK odjelu za brisanje zabilježbe
- Potvrda o plaćenju pristojbi

#### **B) NOVČANA SREDSTVA NA RAČUNU**

#### **STANJE ŽIRO-RAČUNA DRUŠTVA U STEČAJU**

Stanje na žiro računu društva u stečaju iznosi 0,00 kn.

Stečajna upraviteljica je u više navrata predložila da se iznos koji je FINA zaprijenila za provođenje stečajnog postupka, prebaci na sudski depozit a sa istoga bez odgode na žiro-račun društva u stečaju dužnika **IBAN: HR7423900011101371362.**

**Zaključkom suda od 6. listopada 2023. godine, stečajna upraviteljica je obaviještena za nema sredstava, odnosno d anisu niti zaplijenjena, tako da postupak nastavljamo voditi sa 0 kn (sada EUR-a) do prodaje imovine.**

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

#### **Stečajna upraviteljica predlaže:**

- 1) Da se nastavi sa radnjama radi eventualnog davanja u zakup nekretnine.
- 2) Da se nastavi sa postupkom prodaje.
- 3) Da se po prodaji, zaključi stečajni postupak.

Stečajna upraviteljica:

Ana Vičević Gračanin

