

BR-1065/11-422

12.10.2017.

IZGRADNJA HOTELI d.o.o. - u stečaju

Selce, Emila Antića 78, OIB: 08462001075

zastupano po stečajnoj upraviteljici ANAMARIJI IVANKOVIĆ iz Zagreba, Britanski trg 10  
M: 099/505-0000, E-mail: ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr

**Obrazac 20.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE  
S PRIJEDLOGOM ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNICA**

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 05.10.2017. 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.

Obzirom na zdravstveno stanje ranijeg stečajnog upravitelja, gosp. Vladimira Špehara, dokumentaciju stečajnog dužnika sam, zbog opsežnosti, u više navrata preuzimala od suradnice g. Špehara, gđe. Dušice Krstić. Žiro račun stečajnog dužnika bio je otvoren u Karlovačkoj banci d.d. Karlovac broj IBAN HR2624000081110127729, te sam po imenovanju izvršila kod iste banke promjenu potpisnog kartona.

Knjigovodstvo stečajnog dužnika do zaključno 31.12.2016.god. vodilo je ranije knjigovodstvo RIN KA d.o.o. iz Karlovca, a od 01.01.2017. god. obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika povjerila sam knjigovodstvenom servisu ER-EM-EN d.o.o. u Zagrebu, te je izvršena primopredaja financijske i knjigovodstvene dokumentacije.

Za obavljanje administrativnih poslova sklopila sam Ugovor o djelu s Dušicom Krstić iz Karlovca, koja je i ranije obavljala poslove u stečajnom postupku po ugovoru o djelu, a budući je ista do moga imenovanja bila upućena u problematiku stečajnog dužnika obzirom na opsežnost dokumentacije kao i činjenicu da namirenje vjerovnika do moga imenovanja temeljem unovčene stečajne mase nije izvršeno.

## 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 LORETTA 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 do danas nije donesena drugostupanjska odluka.

### 2. PuP-358/2015

Općinski sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu

Tužitelj: KČERI SRCA ISUSOVA iz Lasinje, Trg hrvatskih branitelja 9

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

VPS: 188.660,13

RADI: isplate

Presudom Županijskog suda u Karlovcu, Stalna služba u Gospiću, posl. br.: GŽ-909/2010 od dana 13.02.2014. god. ukinuta je presuda Općinskog suda u Ogulinu, posl. br.: P-30/08 od dana 26.03.2010. god. Predmet je vraćen na ponovni postupak te mu je dodijeljen novi broj P-48/2014. Rješenjem Općinskog suda u Karlovcu poslovni broj P-48/14-41 od 10.03.2014.god. utvrđen je prekid postupka. Do danas nisam zaprimila rješenje o nastavku postupka.

3. Ovr-1492/2014

Općinski građanski sud u Zagrebu

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

Ovršenik: ŽUPA SVETI MAVRO OPAT iz Bosiljeva, OIB: 96297753553

VPS: 100.117,65 kn

RADl: isplate

Presudom Općinskog suda u Karlovcu, posl. br: P-626/00 od 23.04.2010.god. a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju u iznosu od 70.494,17 kuna, te radi namirenja ovršnih troškova u iznosu od 1.054,94 kune, pokrenut je ovršni postupak. Kako je naplata na novčanim sredstvima ovršenika Župa Sv. Mavro Opat iz Bosiljeva, OIB: 96297753553 ostala bezuspješna, dana 05.09.2013.god. ovrhovoditelj, ovdje stečajni dužnik je po punomoćniku pokrenuo ovršni postupak na pokretninama ovršenika.

Radi prodaje pokretnina ovršenika ovrhovoditelj je iste uskladištio u bivšoj tvornici MTG u Zagrebu, obzirom da nije mogao pronaći adekvatan prostor za uskladištenje u Karlovcu, te su potom održane dvije javne dražbe pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu. Ovrhovoditelj je na drugoj javnoj dražbi održanoj 23.12.2014. godine otkupio predmetne pokretnine po cijeni od 12.800,00 kuna, te su iste iz skladišta Tvornice MTG d.o.o. u stečaju, Lučko, Zagreb, preseljene u skladišni prostor društva MREŽNICA d.d. u Dugoj Resi.

Glede navedenih pokretnina zaprimila sam dopis zastupnika društva Mrežnica d.d. Duga Resa u kojem sam obaviještena da su pokretnine, koje je za stečajnog dužnika društvo MREŽNICA d.d. bez ikakve naknade uskladištio na adresi Trg Sv. Jurja 11, Duga Resa, uslijed utjecaja promjena temperature i vlage te curenja krovne konstrukcije, gotovo potpuno uništene, te da iste treba žurno ukloniti iz prostora. Skreće se pozornost kako navedene pokretnine nije bilo moguće unovčiti, poglavito iz razloga jer se radi o crkvenom namještaju zaplijenjenom u postupku ovrhe, pa kako se radi o maloj sredini to mještani iz vjerskih razloga nisu bili zainteresirani za kupnju istih po bilo kojoj cijeni uslijed čega su protekom vremena i propale.

4. P-978/2015

Trgovački sud u Rijeci

Tužitelj: BOJANA ZRINSKI iz Varaždina, Široke ledine 13, OIB: 93779170980

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

Radi priznanja prava vlasništva

Pred Trgovačkim sudom u Rijeci u tijeku je parnični postupak P-978/2015 tužiteljice Bojane Zrinski iz Varaždina, Široke ledine 13, OIB: 93779170980, protiv stečajnog dužnika kao tuženika, radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu 27632/62430 kč.br. 2226/5, upisane u zk.ul. 2677, k.o. Selce, dvorište od 144 čhv, u vlasništvu stečajnog dužnika i to udio od 1848/62430 dijela opisane nekretnine.

Na opisanoj nekretnini u zemljišnoj knjizi izvršena je zabilježba predmetnog spora.

U navedenom predmetu dana 30.06.2017.god. donesena je prvostupanjska presuda P-978/2015-23 kojom se odbija tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti te joj se nalaže plaćanje prouzročenih troškova tuženiku u iznosu od 200,00 kuna na ime sudske pristojbe budući je stečajnog dužnika kao tuženika u parničnom predmetu zastupao na ročištima raniji stečajni upravitelj Vladimir Špehar kao i naknadno osobno stečajna upraviteljica. Na citiranu presudu tužiteljica je uložila žalbu dana 11.07.2017.godine.

#### 5. K-233/2015

Općinski sud u Rijeci

- Tužitelj: Hrvatsko društvo skladatelja, Zagreb, Berislavićeva 9
- II okr.: TD IZGADNJA

Pred Općinskim sudom u Rijeci u tijeku je kazneni postupak protiv stečajnog dužnika kao II okrivljenika koji se vodi pod poslovnim brojem K-233/2015, a isti je pokrenut po oštećeniku Hrvatsko društvo skladatelja, Zagreb, Berislavićeva 9, kao tužitelju. Postupak do danas nije okončan jer nije donesena odluka po žalbi oštećenika kao tužitelja protiv presude K-233/2015 od 01.06.2015.god. kojom je II okr. TD IZGADNJA oslobođena optužbe da bi bez formalnog odobrenja vršila reproduciranje autorskih djela koja štiti oštećenik.

Žalbeni postupak vodi se pred Županijskim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem Kž-485/2015 te do danas nisam zaprimila drugostupanjsku presudu.

#### 6. G-404/2009

Prekršajni sud u Crikvenici

Presudom Prekršajnog suda u Crikvenici poslovni broj G-404/09-12 od 12.09.2011.god. I okr. TD IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 7.st.1.i 2. Zakona o minimalnoj plaći i i članka 168. st. 1. t.2. i st. 2. Zakona o mirovinskom osiguranju, te prekršaja iz članka 64. st. 1. i st. 2. Zakona o Državnom inspektoratu (radi neisplate plaća, ne prijavljivanja djelatnika na obvezno mirovinsko osiguranje, te ne plaćanja boravišne pristojbe, u tijeku 2008. i 2009. godine), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 575.100,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 200,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 20.12.2011.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno. U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

#### 7. G-409/2010

Prekršajni sud u Crikvenici

Presudom Prekršajnog suda u Crikvenici poslovni broj G-409/10-Š od 09.11.2012.god. I okr. TD IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 27.st.2., članka 50. st. 1. podst. 1., te članka 43. Zakona o zaštiti na radu (zbog propuštanja provođenja stručnog osposobljavanja za rad djelatnice u vešeraju hotela, nije osigurala provođenje ispitivanja mikroklima u kuhinji hotela, te zbog stavljanja u uporabu

neispravnih sredstava za rad u kuhinji hotela Marina, sve to u periodu 2010. godine.), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 10.200,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 300,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 10.12.2012.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno.

U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

#### 8. G-944/11

Prekršajni sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu

Presudom Prekršajnog suda u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu poslovni broj G-944/11 od 09.05.2013.god. I okr. IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 7.st.1., Zakona o minimalnoj plaći i članka 248. st. 1. t.42., Zakona o radu (radi neisplate plaća, te ne uručivanja obračuna plaće i to u razdoblju 2011. godine, prije otvaranja stečajnog postupka...), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 361.000,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 150,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 03.06.2013.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno.

U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

#### 9. G-1123/11

Prekršajni sud u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu

Presudom Prekršajnog suda u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu poslovni broj G-1123/11 od 14.03.2013.god. I okr. IZGRADNJA d.o.o. proglašena je krivom zbog prekršaja iz članka 22.st.1. t.2. Zakona o prikupljanju podataka po osiguranicima o doprinosima za obvezna mirovinska osiguranja minimalnoj plaći (ne predavanja R-Sm obrazaca u razdoblju od rujna 2010. godine i do svibnja 2011. godine), te joj je izrečena novčana kazna u iznosu od 1.700,00 kuna, kao i obveza plaćanja troškova postupka u iznosu od 150,00 kuna.

Na citiranu presudu dana 09.04.2013.god. uložena je žalba po kojoj do dana pisanja ovog izvješća još uvijek nije odlučeno.

U slučaju potvrde osuđujuće presude ova se novčana kazna ima smatrati tražbinom nižeg isplatnog reda.

## IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

### 1. NEKRETNINE STEČAJNOG DUŽNIKA KOJE SU UNOVČENE ALI NIJE IZVRŠENO NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNICA I TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon provedene prve djelomične diobe i namirenja razlučnih vjerovnika, daljnjim unovčenjem imovine stečajnog dužnika ostvarena su novčana sredstva u ukupnom iznosu od 2.221.486,80 kuna (2.021.032,18 kn + PDV u iznosu od 243.454,62 kn).

Po preuzimanju dužnosti, izvršeno je oglašavanje prodaje preostalih nekretnina stečajnog dužnika u Selcu i Ogulinu i to 19.12.2016.god, 03.02.2017.god, 03.03.2017.god. i 07.04.2017. godine.

### NEKRETNINE U OGULINU:

1. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-251 od 07.12.2015.god. pravomoćnim 06.01.2016.god, nekretnine:

- kč.br. 211/2 – poslovna zgrada (autobusni kolodvor), upisana u zk.ul. 62, podulošci 7 do 28, k.o. Ogulin i to:

- 27 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 30 u površini od 22,33m<sup>2</sup>

- 28 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 31 u površini od 19,21m<sup>2</sup>

prodane su kupcu **Bernard Bertović** iz Ogulina, Gavani 2, OIB: 44118725360, za iznos od 58.789,70 kn

2. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-324 od 19.12.2016.god. pravomoćnim 05.01.2017.god.:

- kč.br. 211/2 – poslovna zgrada, upisana u zk.ul. 62, podulošci 7 do 28, k.o. Ogulin i to:

- 1/2 dijela 5 etaže 2/100 – posebni dio kotlovnica u površini od 14,40m<sup>2</sup>

prodana je kupcu **Bertović Branko**, vl. Instalacijsko-trgovačkog obrta Bertović, OIB: 13150733153, Trg Dr. Franje Tuđmana 2, Ogulin za iznos od 10.663,20 kn,

3. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-325 od 19.12.2016.god. pravomoćnim 05.01.2017.god.:

- kč.br. 211/2 – poslovna zgrada (autobusni kolodvor), upisana u zk.ul. 62, podulošci 7 do 28, k.o. Ogulin i to:

- 7 etaža 3/100 – poslovni prostor broj 10 u površini od 22,34m<sup>2</sup>

- 8 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 11 u površini od 22,31m<sup>2</sup>

- 9 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 12 u površini od 22,31m<sup>2</sup>

- 10 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 13 u površini od 22,31m<sup>2</sup>

- 11 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 14 u površini od 22,31m<sup>2</sup>

- 12 etaža 3/100 – poslovni prostor broj 15 u površini od 22,74m<sup>2</sup>

- 24 etaža 4/100 – poslovni prostor broj 27 u površini od 30,61m<sup>2</sup>
- 25 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 28 u površini od 22,33m<sup>2</sup>
- 26 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 29 u površini od 22,33m<sup>2</sup>

prodane su kupcu **Ankica Bertović** iz Ogulina, Gavani 2a, OIB: 17966481563 za iznos od 183.376,40 kn

4. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-338 od 06.02.2017.god. pravomoćnim 24.02.2017.god.:

- **kč.br. 211/2 – poslovna zgrada (autobusni kolodvor), upisana u zk.ul. 62, podulošci 7 do 28, k.o. Ogulin i to:**

- 13 etaža 3/100 – poslovni prostor broj 16 u površini od 22,74m<sup>2</sup>
- 14 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 17 u površini od 22,31m<sup>2</sup>
- 15 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 18 u površini od 22,31m<sup>2</sup>
- 16 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 19 u površini od 22,31m<sup>2</sup>
- 17 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 20 u površini od 22,31m<sup>2</sup>
- 18 etaža 6/100 – poslovni prostor broj 21 u površini od 46,41m<sup>2</sup>
- 19 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 22 u površini od 21,90m<sup>2</sup>
- 20 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 23 u površini od 22,33m<sup>2</sup>
- 21 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 24 u površini od 22,33m<sup>2</sup>
- 22 etaža 2/100 – poslovni prostor broj 25 u površini od 22,33m<sup>2</sup>
- 23 etaža 4/100 – poslovni prostor broj 26 u površini od 30,61m<sup>2</sup>

prodane su kupcu **Ankica Bertović** iz Ogulina, Gavani 2a, OIB: 17966481563 za iznos od 216.173,10 kn

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom upisanim u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija pod poslovnim brojem Z-1329/06 od 25.07.2006.god. za iznos od 9.030.902,65 kuna, te razlučnim pravom u korist Hypo Alpe Adria Bank d.d. pod poslovnim brojem Z-95/10 za iznos od 3.821.982,74 Eura, te iznos od 4.509.459,65 kuna.

5. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-363 od 06.03.2017.god. pravomoćnim 18.03.2017.god.:

- **Nekretnine upisane u zk. ul. 7565, k.o. Ogulin (Drenovac) i to:**

- kč.br. 2757/1 – 7 poslovnih objekata i dvorište u površini od 5 jut. i 64 čhv
- kč.br. 2757/2 – oranica u površini od 471 čhv
- kč.br. 2757/3 – put u površini od 72 čhv, sve upisane u zk.ul. 7565

prodane su kupcu **MIŠE d.o.o.** Ogulin, Kućinić Selo 10/A, OIB:33715822277, za iznos od 1.047.213,70 kuna.

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom upisanim u korist Karlovačke banke d.d. Karlovac, I.G.Kovačića 1, Karlovac, pod poslovnim brojem Z-1006/07 od 27. travnja 2007.godine, a 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 kuna.

### NEKRETNINE U SELCU:

1. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-250 od 07.12.2015.god. pravomoćnim 23.12.2015.god, nekretnine:

- kč.br.2227/9 – stambena zgrada, u zk.ul. 1633, k.o. Selce  
- 41 etaža 0/0 – spremište br. 6 u prizemlju u površini od 3,74m<sup>2</sup>  
- 43 etaža 0/0 – garaža broj 1 u prizemlju u površini od 21,71m<sup>2</sup>  
- 44 etaža 0/0 – garaža broj 2 u prizemlju u površini od 22,36m<sup>2</sup>,

prodane su kupcu Dario Zovko, OIB: 13889759778, Dunsbergstr. 23, 35043 Marburg, Deutschland, za ukupni iznos od 320.638,00 kuna

2. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-281 od 04.04.2016.god. pravomoćnim 20.04.2016.god, nekretnine izgrađene na a:

- kč.br.2227/9 – stambena zgrada, u zk.ul. 1633, k.o. Selce  
- 42 etaža 0/0 – spremište br. 8 u prizemlju u površini od 3,00m<sup>2</sup>

prodano je kupcu Teo Šitin iz Zagreba, Hruševačka ulica 20, OIB: 79338543184, za iznos od 18.300,00 kn

3. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-360 od 03.03.2017.god. pravomoćnim 16.03.2017.god, nekretnine:

- kč.br.2227/9 – stambena zgrada, u zk.ul. 1633, k.o. Selce  
- 40 etaža 0/0 – spremište broj 4 u prizemlju u površini od 5,10m<sup>2</sup>

prodano je kupcu Ivan Turkalj iz Zagreba, Zelinska 7, OIB: 20738856042 za iznos od 28.000,00 kn

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom upisanim za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, pod poslovnim brojem Z-2257/06 od 18.07.2006.god. temeljem rješenja o ovrši Ovr-185/06 od 09.08.2006.godine.

4. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-282 od 04.04.2016.god. pravomoćnim 20.04.2016.god, nekretnina:

- dio od udjela od 32406/388496 kč.br.2227/7 – Dvor, zk.ul. 2734, k.o. Selce  
- parkirno mjesto broj 40 u površini od 13,88m<sup>2</sup>

prodano je kupcu Teo Šitin iz Zagreba, Hruševačka ulica 20, OIB: 79338543184, za iznos od 43.000,00 kn



5. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-362 od 03.03.2017.god. pravomoćnim 21.03.2017.god, nekretnine:

- kč.br. 2227/7, zk. ul. 2734 k.o. Selce, suvlasni dio nekretnine
- garaža broj 9, u površini od 15,75 m<sup>2</sup>
- parkirno mjesto 1 u površini od 14,40 m<sup>2</sup>.

prodani su kupcu Darko Bolčević, vl. Obrta za niskogradnju, prijevoz i usluge Bolčević, Sesvete, Dugoselska 56, OIB: 22594046568, za ukupni iznos od 97.297,40 kn

6. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-361 od 03.03.2017.god. pravomoćnim 18.03.2017.god, nekretnine:

- kč.br. 2227/7, zk. ul. 2734 k.o. Selce, suvlasni dio nekretnine
- garaža broj 17 u površini 17,16 m<sup>2</sup>,
- garaža broj 18 u površini od 17,85 m<sup>2</sup>,

prodane su kupcu Branko Elez, Sesvete, Ulica Eugena Kumičića 9, OIB: 6891781926 za ukupni iznos od 156.117,90 kuna

7. Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba, broj St-1065/11-339 od 06.02.2017.god. pravomoćnim 24.02.2017.god, nekretnine:

- kč.br. 2227/7, zk. ul. 2734 k.o. Selce, suvlasni dio nekretnina
- garaža broj 19 u površini 18 m<sup>2</sup>,

prodana je kupcu Anka Petrešin iz Crikvenice, Braće Brozičevića 4, OIB: 70387014665 za iznos od 87.917,40 kn

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom upisanim u korist Republika Hrvatska, 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.

Iz postignute kupovnine nije izvršeno namirenje vjerovnika budući su još uvijek u tijeku usklađivanja dugovnih salda po pojedinim nekretninama i to s osnove zaduženja za komunalnu naknadu, vođu, čistoću, električnu energiju te ostala davanja kao i sravnjivanje cjelokupne dokumentacije u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka kako bi se razmjerno namirili troškovi sukladno čl. 254. Stečajnog zakona, a koji su se namirivani po dospijeću, a nužno terete i naknadno prodane nekretnine.

Primjera radi u tijeku je ovršni postupak radi naplate komunalne naknade za nekretnine koje su prodane u stečajnom postupku i to za naknade dospjele nakon prodaje nekretnina, koje bi trebale teretiti nove vlasnike budući je stečajni dužnik odmah po prodaji nekretnina u stečajnom postupku obavijestio nadležna tijela o promjeni korisnika, a koje promjene bez obzira na navedeno nisu izvršene pa se i dalje neosnovano tereti stečajnog dužnika. Nakon usklada u evidencijama nadležnih institucija moći će se utvrditi točan iznos dug stečajnog dužnika po pojedinoj nekretnini, a što je preduvjet za obračun troškova stečajnog postupka.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### 1. NEKRETNINE

Stečajni dužnik u vlasništvu ima slijedeću imovinu:

#### 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.

Nekretnina je prodavana u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Karlovcu pod poslovnim brojem Ovr-451/15, a koji postupak je obustavljen.

Na predmetnoj nekretnini razlučno pravo upisano je u korist Republike Hrvatske, Ministarstvo financija pod poslovnim brojem Z-1852/2010 od 11.11.2010. godine, temeljem rješenja Općinskog suda u Karlovcu o osiguranju broj Ovr-627/10-2 od 09.11.2010.god. u iznosu od 15.833.230,61 kune sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka.

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 zaloge 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 drvena 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

#### **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>

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 ovrši Ovr-185/06 od 09.08.2006.godine.

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.

Za navedenu nekretninu nije izvršeno etažiranje, a što je nužno kako bi se po završetku pamičnog 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 dati izraditi 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

(Napomena: - Od 27.05.1996. god. u ovom stanu živi gđa Marijanka Puškarić, udovica poginulog hrvatskog branitelja, a koja je prema informaciji dobivenoj od Grada Ogulina, zainteresirana za kupnju predmetnog stana).

Dokaz: - preslika dopisa Grada Ogulina od 10.05.2012. godine

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

## 3. ZAKUP

U tijeku stečajnog postupka dana 11.02.2016. godine zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora u Ogulinu, Drenovac 1, sa društvom KLBAU d.o.o. OIB: 26589198775, Duga Resa, Donje Mrzlo Polje Mrežničko 79. Mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu od 6.000,00 kuna. Dana 03.06.2016.god. zaključen je Aneks tome Ugovoru kojim je zakup ugovoren do rujna 2016. godine.

Po preuzimanju dužnosti stupila sam u kontakt sa zakonskim zastupnikom društva KLBAU d.o.o., gosp. Mariom Klokočkim koji me izvijestio da više nije zainteresiran za nastavak zakupa predmetnog poslovnog prostora. Međutim, skreće se pozornost da nakon prestanka zakupa, prostor nije bio u cijelosti oslobođen od stvari u kojem smjeru je društvo KLBAU u ožujku 2017. god. obavješteno da je nekretnina prodana u stečajnom postupku te da se ista žurno oslobodi od stvari kako bi se mogla predati kupcu.

Društvo KLBAU d.o.o. nije u cijelosti podmirilo dospjeli dug s osnova zakupa, pa je stečajnoj upraviteljici dana 22.03.2017.god. predana bjanko zadužnica ovjerena po javnom bilježniku Mirjani Brčić iz Ogulina, broj ovjere OV-1849/17 od 20.03.2017.god.

## **TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA**

**Predmet: Izvješće stečajne upraviteljice o ostvarenim troškovima stečajnog postupka te stanju stečajne mase na žiro računu stečajnog dužnika za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 30.06.2017. god.**

### **I. Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika**

Na dan 02.10.2017. god. na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 2,074.874,08 kn.

### III. Troškovi stečajnog postupka

#### (i) Dospjeli troškovi stečajnog postupka

Dospjeli troškovi stečajnog postupka iznose **ukupno 6.891.504,86**, i to:

- po osnovi usluga knjigovodstva, u bruto iznosu, 78.000,00 kn,
- po osnovi troškova sudskog vještaka iznos od 181.335,62 kn
- po osnovi troškova selidbe iznos od 5.375,00 kn
- po osnovi troškova osiguranja stečajnog upravitelja iznos od 6.272,00 kn
- po osnovi naknade za nezakonito izgrađene zgrade iznos od 3.850,00 kn
- po osnovi troškova izrade geodetskog elaborata za Ogulin u iznosu od 6.875,00 kn
- po osnovi troškova vođenja žiro-računa 5.451,05 kn,
- po osnovi stvarnih troškova stečajnog upravitelja iznos od 29.198,60 kn (trošak upravnih pristojbi, poštanski troškovi, fotokopiranja, izrada pečata, uredskog materijala).
- po osnovi plaćanja PDV-a iznos od 4.577.057,56 kn
- po osnovi plaćanja kamata na PDV-a iznos od 888.983,69 kn
- po osnovi usluga odvjetnika, u bruto iznosu, 57.030,55 kn,
- po osnovi troškova bruto nagrade stečajnog upravitelja iznos od 505.542,02 kn
- po osnovi troškova reklamiranja i oglašavanja iznos od 906,00 kn
- po osnovu troškova oglasa u Narodnim novinama iznos od 1.200,00 kn
- po osnovi doprinosa za članarine iznos od 508,59 kn
- po osnovi troškova javne objave kod Fine iznos od 690,00 kn
- po osnovi troškova suda iznos od 2.039,10 kn
- po osnovi vodnog doprinosa iznos od 314.093,24 kn
- po osnovi troškova putovanja iznos od 40.152,00 kn
- po osnovi ugovora o djelu iznos od 135.596,20 kn
- po osnovi troškova zakupa iznos od 4.050,40 kn
- po osnovi troška pregleda instalacija iznos od 1.875,00 kn
- po osnovi troška stolara iznos od 2.900,00 kn
- po osnovi troška ovrhe iznos od 4.986,60 kn
- po osnovi troška izrade geodetskih i arhitektonskih snimaka za garaže iznos od 5.902,93 kn
- po osnovi troškova komunalne naknade iznos od 31.633,71 kn

#### (ii) Budući troškovi stečajnog postupka za iduća tri mjeseca

- po osnovi usluga knjigovodstvenog servisa bruto iznos od 3.000,00 kn
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od 250,00 kn
- po osnovi materijalnih troškova iznos od 1.000,00 kn

Skreće se pozornost da od nadležnih tijela još nisam dobila sve zatražene informacije glede eventualnog dugovanja na ime naknada koje terete vlasnika nekretnine o čemu će se sudu odmah dostaviti obavijestiti.

Vjerovnicima I višeg isplatnog reda djelomičnom diobom namireni su 30% potraživanja odnosno za iznos od 1.042.911,72 kn.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU od 05.10.2017. do 05.01.2018. god.

- U narednom razdoblju nakon što se savne svi troškovi koji terete prodane nekretnine podnijeti će prijedlog za namirenje razlučnih vjerovnika, te će se predložiti zakazivanje ročita za diobu kupovnine.

- Kako je rješenjem Općinskog suda u Karlovcu, Stalna služba u Ogulinu poslovni broj Ovr-451/15-18 od 28.05.2015. godine obustavljen postupak prodaje nekretnine stečajnog dužnika kč.br. 211/1 – park u površini od 136 čhv, upisane u zk.ul. 6997, k.o. Ogulin, a koja u naravi predstavlja park tj. okoliš autobusnog kolodvora u Ogulinu, budući nekretnina nije prodana ni na drugom ročištu za dražbu, ispunili su se uvjeti za nastavak prodaje ove nekretnine u stečajnom postupku u kojem smjeru je podnesen prijedlog za donošenje rješenja o prodaji nekretnina.

- Kako je sud zastao s prodajom nekretnina u Selcu radi provedbe etažiranja skreće se pozornost da obzirom je za iste donešeno za sada samo rješenje o izvedenom stanju, da bi postupak etažiranja mogao trajati zastigurno dulje od godinu dana, poglavito zbog velikog broja suvlasnika radi čega je otežano prikupljanja stopostotne suglasnosti svakog suvalsnika za bilo kakovu daljnju radnju. U navedenom smjeru predlaže se nastaviti postupak prodaje nekretnina u Selcu i to garaže broj 15 koja nije etažirana odnosno kao posebni dio upisana u zemljišne knjige, a što je zainteresiranim kupcima razvidno i iz samih zemljišnih knjiga kao javnih knjiga koje su svakome dostupne, odnosno činjenica da će kupac biti dužan sudjelovati u postupku upisa posebnih dijelova nekretnine.

- Kao što je prethodno navedeno nekretnina kč.br. 2227/6, k.o. Selce, u zemljišnim knjigama nije u vlasništvu stečajnog dužnika, već upisanih trećih fizičkih osoba, ali na njoj je većim dijelom izgrađeno parkirališno mjesto broj 34 koje bi predstavljalo izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika, sa čijom se prodajom zbog navedenog nije ni započelo pa bi bio uputno za navedeno parkirno mjesto zastati do upisa posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige.

- Sa unovčenje nekretnine - udio 27632/62430 dijela - kč.br. 2226/5 – izgrađeno građevinsko zemljište upisano u zk.ul. 2677, k.o. Selce, započet će se po okončanju parničnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod poslovnim brojem P-978/2015 tužiteljice Bojane Zrinski. Navedeno ukoliko se ranije ne sačini revizija procjene budući procjenom kojom raspolazem je iskazana jedna cijena za sve dijelove čestice koje bi bile u vlasništvu stečajnog dužnika, s tim da bi kupac provodio postupak etažiranja s ostalim suvlasnicima.

Parnični postupak koji je u tijeku vodi se radi priznanja prava vlasništva na dijelu suvlasnog udjela stečajnog dužnika, a koji u naravi predstavlja parkirališno mjesto te je tužbeni zahtjev odbijen prvostupanjskom presudom na koju je izjavljena žalba.

- U daljnjem tijeku prodaje nekretnina upisanih 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

nastavit će se pregovori započeti s Gradom Ogulinom, a kako je to prethodno i navedeno u kojem smjeru će se sudu podnijeti prijedlog za daljnji nastavak unovčenja.

- U slučaju da dužnik KLBAU d.o.o. OIB: 26589198775, Duga Resa, Donje Mrzlo Polje Mrežničko 79, ne podmiri dugovanje s osnova zakupa mirnim putem, u daljnjem tijeku postupka, stečajna upraviteljica dostaviti će FINI na naplatu bjanko zadužnicu.

**Stečajna upraviteljica predlaže sazvati skupštinu vjerovnika radi donešenja slijedećih odluka:**

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajne upraviteljice i sve do sada poduzete radnje
2. Stečajna upraviteljica unovčit će imovinu stečajnog dužnika koja nije opterećena različitim pravom sukladno odredbama čl. 229. Stečajnog zakona. Unovčenje će se provoditi objavom oglasa o prodaji imovine na stranicama Visokog trgovačkog suda u Zagrebu te na stranicama Fine prikupljanjem pisanih ponuda.

Nekretnine i to stan u potkrovlju nalazeći u Ogulinu na adresi Josipa bana Jelačića 2 korisne neto površine 80,45 m<sup>2</sup> će se prodavati po početnoj cijeni koja je jednaka ukupno utvrđenoj tržišnoj vrijednosti od 419,968.19 kn, a stan u potkrovlju nalazeći u Ogulinu na adresi Josipa bana Jelačića 2 korisne neto površine 49,07 m<sup>2</sup> će se prodavati po početnoj cijeni koja je jednaka ukupno utvrđenoj tržišnoj vrijednosti od 274,377,90 kn te se ispod te cijene ne mogu prodati na prvom prikupljanju pisanih ponuda, a na drugom te svakom idućem prikupljanju pisanih ponuda cijena će se umanjivati za 20% u odnosu na prethodnu cijenu.

3. Razno

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

U Zagrebu, 05.10.2017. god.

IZGRADNJA HOTELI d.o.o.  
Stečajna upraviteljica