

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

## S PRIJEDLOGOM ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNICA

**Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu**

Poslovni broj spisa **St-398/2017**

Dužnik: **V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**, Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70, OIB: 29080381504, zastupan po stečajnom upravitelju Orehovec Tomislavu iz Zagreba, Smičiklasova 18

### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 14.06.2022. DO 30.01.2023.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od dana 14. studenog 2017. godine, pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. za u stečaju, Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 29080381504 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te je za stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika imenovan Davor Petera.

Rješenjem Naslovnog suda od dana 14. lipnja 2022. godine, a temeljem odluke skupštine vjerovnika imenovan sam za stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika.

#### I.1. PODUZETE RADNJE

Nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja poduzete su aktivnosti kako slijedi:

**Dokumentacija.** Preuzeta je dokumentacija od ranijeg stečajnog upravitelja koja se uglavnom odnosi na razdoblje nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te prijavljene tražbine.

**Žigovi.** Preuzet je žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

**Žiro računi.** Stečajni dužnik u trenutku preuzimanja dužnosti od ranijeg stečajnog upravitelja ima otvoren račun broj IBAN: HR4324020061100854485 u ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, koji je u dugotrajnoj blokadi od dana 08. studenog 2019. godine. Zatraženi su izvodi banke i očevidnik Fine, te je temeljem dostavljenih podataka utvrđeno da je stečajni dužnik u dugotrajnoj blokadi u iznosu od 38.347,80 kuna i to temeljem:

- 1 Ovršnog postupka ovrhovoditelja REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, posl.br. Ovr-455/19, nenaplaćeni iznos duga 40,00 kuna;
- 2 Ovršnih postupaka ovrhovoditelja HEP-TOPLINARSTVO d.o.o., posl.br. Ovr-252/19, 249/19, 248/19, 2067/18, 2070/18, 2069/18, 2068/1, 1853/19, 1854/19, 1857/19, 1858/19, 1859/19, 1855/19, ukupno nenaplaćeni iznos duga 17.790,76 kuna;
- 3 Ovršnog postupka ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., posl.br. Ovr-120/21, nenaplaćeni iznos duga 778,46 kuna;

- 4 Ovršnih postupaka ovrhovoditelja GRAD ZAGREB, posl.br. UP/I-363-03/20-10/08690, UP/I-363-03/20-10/09303, UP/I-363-03/20-10/09323, UP/I-363-03/20-10/09342, UP/I-363-03/20-10/09356, UP/I-363-03/20-10/09369, UP/I-363-03/20-10/09324, UP/I-363-03/20-10/09344, UP/I-363-03/20-10/09349, UP/I-363-03/20-10/09264, UP/I-363-03/20-10/09284, ukupno nenaplaćeni dug 19.738,58 kuna.

Napominje se da se sve navedene ovrhe, evidentirane u očevidniku Fina-e odnose na razdoblje za dugovanja do 2021. godine, tako da su u tijeku ovršni postupci za režijske troškove tijekom 2021/2022 godine, što uduplava trenutno zaduženje stečajnog dužnika nakon otvaranja stečajnog postupka. Nadalje, postoje dugovanja za režijske troškove za koje nisu pokrenuti ovršni postupci.

**Računovodstveni poslovi.** Raniji stečajni upravitelj je dogovorio vođenje poslovnih knjiga sa stručnim knjigovodstvenim uredu Facultas d.o.o. za usluge, te su istima biti povjereni poslovi sređivanja knjigovodstvene dokumentacije, izrade početne stečajne bilance nakon izrade završnog računa, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika. Nakon preuzimanja dužnosti od ranijeg stečajnog upravitelja sklopljen je ugovor s istim knjigovodstvenim uredom, sa mjesečnom obvezom za vođenje knjigovodstva u iznosu od 500,00 kn.

Predmetni dužnik je u sustavu PDV-a.

#### **Ispitno i izvještajno ročištu**

Na ispitnom i izvještajno ročištu održanom dana 13. veljače 2018. godine priznate su tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda za 9 vjerovnika u ukupnom iznosu od 9.804.254,06 kuna, te su evidentirana dva razlučna prava u korist razlučnih vjerovnika NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. Ljubljana, Trg Republike 2, Slovenija i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb.

Ljubljanska banka d.d. je tijekom postupka Ugovorom o kupoprodaji potraživanja prodala svoje potraživanje zajedno s razlučnim pravima društvu LynxCap Investments AG (ranije LCC Debt AG) sa sjedištem u Švicarskoj, a navedeno društvo je nakon toga svoje potraživanje prodalo društvu LCL SECURITIES I S.a.r.l. sa sjedištem u Luksemburgu.

Tijekom postupka sklopljen je Ugovor o kupoprodaji potraživanja između društva LCL SECURITIES I S.a.r.l. sa društvom TERRA TRNJE j.d.o.o., Zagreb, Fojnička 10, te Zapisnik o deponiranju novca, posl.br. OU-85/22, DK-6/22 od dana 11.02.2022. godine, u kojem je navedeno da će društvo TERRA TRNJE d.o.o., odmah nakon potpisa, deponirati kod JB Ilinske Lisonek iz Zagreba iznos od 295.200,00 eura, kao polog za kupoprodajnu cijenu. Međutim, predmetni iznos nikada nije uplaćen.

#### **Preuzimanje imovine.**

Nakon preuzimanja dužnosti utvrđeno je da se Silvije Balažinec, zakonski zastupnik i jedan od vlasnika društva TERRA TRNJE d.o.o. predstavljao kao osoba koja temeljem naprijed navedenog ugovora o preuzimanju potraživanja ima pravo prodavati stanove, te je na taj način uzeo polog za neke od stanova u vlasništvu stečajnog dužnika, a ljudima koji su platili polog predao ključeve stanova.

Održan je sastanak s odvjetnikom razlučnog vjerovnika, na kojem je bila prisutna osoba koja je na taj način, nakon što je platila plog u u iznosu od cca 30.000,00 eura, uselila u stan.

Budući raniji stečajni upravitelj nije imao ključeve nekretnina, niti su postojali podaci o tome koji su stanovi prazni, sa predsjednicima kućnog savjeta napravljen je uvid na način da se zvonilo na sva vrata stanova koja se vode kao vlasništvo stečajnog dužnika te je utvrđeno sljedeće:

- U trenutku obilaska stanova u vlasništvu stečajnog dužnika bilo je ukupno 9 stanova, s tim da je jedan stan prodan Pecevski Mariju prije otvaranja stečajnog postupka ali nije mu tada izdana tabularna isprava. Radi se o stanu upisanom u zk. ul. br. 2561 (ranije: 56398), k.o. Jakuševac, 861/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije 684/5) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76D** (površine 192 m<sup>2</sup>) i dvorište (površine 323 m<sup>2</sup>), ukupne površine 515 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom **dvosobnog stana na prvom katu površine 33,52 m<sup>2</sup> s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m<sup>2</sup> (oznake pm2), odnosno ukupne površine 36,65 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S4, E-4.**

U pojedinačnom ispravnom postupku Rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, od dana 19. srpnja 2022. godine, uknjižen je kao vlasnik predmetne nekretnine.

- Od ostalih osam stanova četiri stana su bila sigurno prazna i na njima su se mogle promijeniti brave i to su:

1. zk.č.br. 1158/2 stan S8 u potkrovlju ukupne površine 73,53 m<sup>2</sup>
2. zk.č.br. 1158/3 stan S8 u potkrovlju ukupne površine 73,80 m<sup>2</sup>
3. zk.č.br. 1158/5 stan S6 u potkrovlju ukupne površine 78,50 m<sup>2</sup>
4. zk.č.br. 1158/5 stan S3 na prvom katu ukupne površine 56,77 m<sup>2</sup>

Dana 11. listopada 2022. godine uz pomoć bravara, promijenjene su brave. Nakon toga je pozvan javno bilježnički prisjednik, u čijem prisustvu je stečajni upravitelj ušao u stanove. Svi stanovi su bili prazni, osim stana S3, zk.č.br. 1158/5 u kojem su se nalazile slike, posuđe, te alkoholna pića za koja se ne zna kome pripadaju. Sve pokretnine su detaljno popisane od strane javno bilježničkog prisjednika Ordulj Duje, zapisnik od dana 11. listopada 2022. godine, posl.br. OU-797/20222.

-Nadalje, preuzeti su u posjed i stanovi koji su u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a nalaze se u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76A, 76B, 76C i 76D. Ukupno je osam stanova, dva u svakom ulazu. Stanovi se ne nalaze u građevinskog dokumentaciji, kao da ne postoje, budući je, prema navodima predsjednika kućnog savjeta, podrum bio zazidan pri pregledu zgrade, a postom su ti stanovi uređeni. Ne postoje priključci za struju, vodu ili plin, te se nalaze u lošem stanju. Napravljene su procjene tržišne vrijednosti svih stanova.

- Za tri stana nije niti pokušano preuzimanje u posjed iz razloga što su u posjedu trećih osoba koje su u kontaktu s razlučnim vjerovnikom i koje su u nekim pokušajima mirnog rješenja situacije. Daljnje radnje će se poduzimati ovisno o tijeku ovršnog postupka. Radi se o sljedećim stanovima:

- z.k.ul. 2562 (ranije: 56400) k.o. Jakuševac (E-2, E-4 i E-8)
  - 977/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76A** (površine 192 m<sup>2</sup>) i dvorište (površine 323 m<sup>2</sup>), ukupne površine 515 m<sup>2</sup>,

povezano s vlasništvom dvosobnog stana u prizemlju površine 39,08 m<sup>2</sup> s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m<sup>2</sup> (oznake pm1), odnosno ukupne površine 41,96 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S2, E2,

U ovom stanu živi Rodić Tomislav sa suprugom koji je s društvom V. i. A. Šafranić prije otvaranja stečaja sklopio ugovor kojim će kroz najam otkupiti stan. Platilo je neki sitni dio, na njemu se nalaze sve režije osim struje, Zainteresiran je za kupnju stana ukoliko je razumna cijena.

- 1389/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada Jakuševečka br. 76A (površine 192 m<sup>2</sup>) i dvorišta (površine 323 m<sup>2</sup>), ukupne površine 515 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom trosobnog stana na prvom katu površine 56,80 m<sup>2</sup> s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m<sup>2</sup> (oznake pm2), odnosno ukupne površine 59,68 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S4, E-4,

U ovom stanu živi Iva Šimeković koja je platila Silviju Balažincu cca 30.000,00 eura za kupnju stana.

- U z.k.ul. 2519 (ranije: 1575), k.o. Jakuševac (E-1, E-8)

- 1079/10000 dijela zkčbr. 1158/3 (ranije: 684/3) stambena zgrada Jakuševečka 76B (površine 192 m<sup>2</sup>) i dvorište (površine 323 m<sup>2</sup>), ukupne površine 515 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom jednosobnog stana u prizemlju površine 28,73 m<sup>2</sup> s pripadajućim spremištem površine 16,57 m<sup>2</sup> (oznake spr1), s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m<sup>2</sup> (oznake pm8), odnosno ukupne površine 48,18 m<sup>2</sup>, nacrtu označen S1, E-1.

U ovom stanu se nalazila Marica Kovač koja je preminula ali je navodno uplatila prije otvaranja stečajnog postupka za stan cca 15.000,00 eura. Njezin sin Robert Magić je nasljednik, te je kontaktirao odvjetničko društvo koje zastupa razlučnog vjerovnika radi dogovora oko otkupa potraživanja.

U posljednjem stanu koji bi trebao biti prazan, postoje podstanari koji su iznajmili stan od neke osobe za koju ne žele dati podatke. Ponudili su da iznajme stan na pet mjeseci, sa solemnizacijom plaćanjem mjesečne najamnine u ukupnom iznosu od 2.800,00 kuna u koji bi bili uključeni i režijski troškovi, te će nakon proteka tog roka mirno predati stan. Prijedlog je proslijeđen na suglasnost razlučnom vjerovniku. Radi se o stanu:

- z.k.ul. 2561 (ranije: 56398) k.o. Jakuševac (E-5 i E-6)

- 1657/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije: 684/5) stambena zgrada Jakuševečka br. 76D (površine 192 m<sup>2</sup>) i dvorište (površine 323 m<sup>2</sup>), ukupne površine 515 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom čtetverosobnog stana na prvom katu površine 67,46 m<sup>2</sup> s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m<sup>2</sup> (oznake pm3), odnosno ukupne površine 70,59 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S5, E-5,

Razlučni vjerovnik je pristao na prijedlog za zaključenje ugovora, međutim, nakon toga podstanari i dalje ne dostavljaju potrebe podatke za zaključenje ugovora iz razloga što od treće strane dobivaju oprečne odgovore. U tijeku su pregovori kako bi se zaključio ugovor.

- Svi naprijed navedeni postupci dogovoreni su razlučnim vjerovnikom koji je i snosio troškove bravara i javnog bilježnika pri preuzimanju praznih stanova u posjed.

Prije svih naprijed navedenih radnji zatraženi su ključevi stanova od Silvija Balažinca kod koga su se ključevi bez osnova nalazili. Isti je dostavio Ugovor o najmu koji je potpisao s ranijim stečajnim upraviteljem dana 02. studenog 2011. godine. Kako su bili ispunjeni svi uvjeti za otkaz, dana 01. rujna 2022. godine poslan je otkaz Ugovora, s otkaznim rokom od 30 dana. Nakon isteka otkaznog roka sa bravarom su promijenjene brave, nakon čega je pozvan javni bilježnik da popiše stvari u preuzetim stanovima.

- Napominje se da je prije preuzimanja stanova, dana 06. rujna 2022. godine zaprimljena informacija od predsjednika kućnog savjeta da netko pokušava useliti u jedan od praznih stanova u Jakuševečkoj br. 76A, stan S8, tako da je zatražena intervencija policije u VI PP Zagreb. Policija je izašla na teren ali nije nikoga zatekla kako useljava.

## **I.2. SUDSKI I OSTALI POSTUPCI**

### **a) Stečajni dužnik tužitelj/ovrhovoditelj ili tuženik/ovršnik:**

- |                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| 1. Posl.br.:      | Ovr-4/2022                        |
| I ovrhovoditelj:  | FERO-TERM d.o.o.                  |
| II ovrhovoditelj: | STAMBENI ZG d.o.o.                |
| Ovršenik:         | V. i A. Šafranić d.o.o. u stečaju |
| Radi :            | ovrhe                             |
| Sud:              | Trgovački sud u Zagrebu           |

Poslan prijedlog da se nastavi s prodajom nekretnina u ovršnom postupku. Prema podacima u spisu stečajnog dužnika u ovom postupku je zastupao odvjetnik Tilošanec od kojeg je zatraženo da dostavi Ugovor o zastupanju. Odvjetnik je dostavio samo punomoć i troškovnik za dosadašnje radnje koji iznosi ukupno 5.312,50 kuna, nakon čega je otkazana punomoć te je sudu dostavljena obavijest o istom. Dana 07. ožujka 2023. godine zakazano je ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina.

b) U tijeku su ovršni postupci za dugovanje režijskih troškova za stanove u vlasništvu stečajnog dužnika.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **a) Nekretnine**

Stečajni dužnik vlasnik je sljedećih nekretnina:

1. z.k.ul. 25506, k.o. Odra, k.č.br. 86/1 oranica Duga ukupne površine 877 m<sup>2</sup> i k.č.br. 87/7, oranica ukupne površine 867 m<sup>2</sup>. Na predmetnoj nekretnini nema tereta. Prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo Hrvoja Balije tržišna vrijednost nekretnine iznosi 176.200,00 eura.

2. 5. suvlasnički dio: ½ z.k.ul. 1065, k.o. Odra, k.č.br. 86/9 oranica ukupne površine 49,00 m2. Prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo Hrvoja Balijske tržišna vrijednost nekretnine iznosi 4.950,00 eura.

Na predmetnoj nekretnini postoji upisano založno pravo temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-3655/14-2 od dana 07. travnja 2015. godine, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564,17 kuna, za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Z-14587/2015.

3. z.k.ul. 2061, k.o. Odra, k.č.br. 87/8 oranica Duga ukupne površine 30 m2. Prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo Hrvoja Balijske tržišna vrijednost nekretnine iznosi 3.030,00 eura.

Na predmetnoj nekretnini postoji upisano založno pravo temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-3655/14-2 od dana 07. travnja 2015. godine, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564,17 kuna, za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Z-14587/2015.

4. U z.k.ul. 2561 (ranije: 56398) k.o. Jakuševac (E-1, E-3, E-4, E-5 i E-6)
  - 1657/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije: 684/5) stambena zgrada **Jakuševčka br. 76D** (površine 192 m2) i dvorište (površine 323 m2), ukupne površine 515 m2, povezano s vlasništvom **čtetverosobnog stana na prvom katu površine 67,46 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m2 (oznake pm3), odnosno ukupne površine 70,59 m2, u nacrtu označen S5, E-5,**

U stanu koji bi trebao biti prazan, postoje podstanari koji su iznajmili stan od neke osobe za koju ne žele dati podatke. Ponudili su da iznajme stan na pet mjeseci, sa solemnizacijom plaćanjem mjesečne najamnine u ukupnom iznosu od 2.800,00 kuna u koji bi bili uključeni i režijski troškovi, te će nakon proteka tog roka mirno predati stan. Prijedlog je proslijeđen na suglasnost razlučnom vjerovniku koji je pristao na ponudu, međutim, nakon toga podstanari i dalje ne dostavljaju potrebe podatke za zaključenje ugovora iz razloga što od treće strane dobivaju oprečne odgovore. U tijeku su pregovori kako bi se zaključio ugovor.

- U z.k.ul. 2562 (ranije: 56400) k.o. Jakuševac (E-2, E-4 i E-8)
  - 977/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševčka br. 76A** (površine 192 m2) i dvorište (površine 323 m2), ukupne površine 515 m2, povezano s vlasništvom **dvosobnog stana u prizemlju površine 39,08 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake pm1), odnosno ukupne površine 41,96 m2, u nacrtu označen S2, E2,**

U ovom stanu živi Rodić Tomislav sa suprugom koji je s društvom V. i. A. Šafranić prije otvaranja stečaja sklopio ugovor kojim će kroz najam otkupiti stan. Platilo je neki sitni dio, na njemu se nalaze sve režije osim struje. Zainteresiran je za kupnju stana ukoliko je razumna cijena.

- 1389/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76A** (površine 192 m<sup>2</sup>) i dvorišta (površine 323 m<sup>2</sup>), ukupne površine 515 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom **trosobnog stana na prvom katu površine 56,80 m<sup>2</sup> s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m<sup>2</sup> (oznake pm2), odnosno ukupne površine 59,68 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen S4, E-4,**

U ovom stanu živi Iva Šimeković koja je platila Silviju Balažincu cca 30.000,00 eura za kupnju stana.

- U z.k.ul. 2519 (ranije: 1575), k.o. Jakuševac (E-1, E-8)
  - 1079/10000 dijela zkčbr. 1158/3 (ranije: 684/3) stambena zgrada **Jakuševečka 76B** (površine 192 m<sup>2</sup>) i dvorište (površine 323 m<sup>2</sup>), ukupne površine 515 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom **jednosobnog stana u prizemlju površine 28,73 m<sup>2</sup> s pripadajućim spremištem površine 16,57 m<sup>2</sup> (oznake spr1), s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m<sup>2</sup> (oznake pm8), odnosno ukupne površine 48,18 m<sup>2</sup>, nacrtu označen S1, E-1**

U ovom stanu se nalazila Marica Kovač koja je preminula ali je navodno uplatila prije otvaranja stečajnog postupka za stan cca 15.000,00 eura. Njezin sin Robert Magić je nasljednik, te je kontaktirao odvjetničko društvo koje zastupa razlučnog vjerovnika radi dogovora oko otkupa potraživanja.

Predmetne nekretnine su opterećene sljedećim teretima:

- Založno pravo temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-3655/14-2 od 07.04.2015. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 132.564,17 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, te ostalim uvjetima za korist Republike Hrvatske, OIB: 5634238587, zaprimljeno dana 16.04.2015.g., Z-14587/2015.
- Založno pravo u koris LCL SECURITIES I S.A.R.L., OIB: 19903931093, RUE DU CURE 34, LUKSEMBURG, u iznosu od 1.800.000,00 eura, uvećano za ugovorene kamate, prvenstveni red upisa Z-21923/2013.
- Založno pravo temeljem rješenja o ovrsi posl.br Ovr-1646/2014 od 11. srpnja 2014. godine.

U odnosu na predmetne nekretnine u tijeku je ovršni postupak posl.br. Ovr-4/2022 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, te se očekuje donošenje odluke o prodaji.

#### b) Nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika

Stečajni dužnik je izvanknjižni vlasnik stanova koji se nalaze na adresi Jakuševčka br. 76A, 76B, 76C i 76D. Ukupno je osam stanova, dva u svakom ulazu. Stanovi se ne nalaze u građevinskog dokumentaciji, kao da ne postoje, budući je, prema navodima predsjednika kućnog savjeta, podrum bio zazidan pri pregledu zgrade, a postom su ti stanovi uređeni. Ne postoje priključci za struju, vodu ili plin, te se nalaze u lošem stanju. Napravljene su procjene tržišne vrijednosti svih stanova i to za:

1. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76A, površine 28 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/2, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 22.250,00 eura;
2. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76A, površine 42,66 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/2, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 33.850,00 eura;
3. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76B, površine 33,28 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/3, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 31.350,00 eura;
4. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76B, površine 49,20 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/2, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 46.365,00 eura;
5. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76C, površine 48,21 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/4, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 45.400,00 eura;
6. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76C, površine 32,97 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/4, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 31.100,00 eura;
7. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76D, površine 45,23 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/5, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 42.600,00 eura;
8. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76D, površine 43,02 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/5, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 40.500,00 eura.

c) Prihodi i troškovi stečajnog postupka

- 1) Prihodi stečajnog postupka iznose 0,00 eura.
- 2) Na dan sastava ovog izvješća račun stečajnog dužnika je u dugotrajnoj blokadi
- 3) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka
  - po osnovi vođenja računa iznos od .....492,40 eura
  - po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....4.114,41 eura
  - po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka koje je namirio raniji stečajni upravitelj (Fina, pečat) iznos od.....120,65 eura
  - po osnovi režijskih troškova (troškova pričuve, HEP elektra, HEP toplinarstvo...) iznos od .....22.195,25 eura

Napominje se da se navedeni režijski troškovi odnose na obvezu za glavnice, te troškove ovrhe, ali ne i na obračunate kamate iz razloga što će iste biti obračunate tek pri plaćanju- Nadalje, u dokumentaciji nema svih ovršnih rješenja tako da će se tek nakon što bude izvjesna prodaja napraviti konačna usklada
- 4) Rezervacija za predvidive troškove stečajnog postupka
  - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....199,08 eura
  - po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od..... 66,36 eura
  - po osnovi vođenja žiro računa iznos od .....21,50 eura
  - po osnovi režijskih troškova iznos od.....1.242,28 eura

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju.



**III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 30.01.2023.g. do 30.04.2023. g.**

U naredom razdoblju očekuje se prodaja nekretnina u ovršnom postupku, održavanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o prodaji nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom, te će se predati prijedlog za prodaju nekretnina, na kojima su upisana razlučna prava, u stečajom postupku.

**PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

Obzirom na sve gore navedeno te temeljem čl. 104 Stečajnog zakona, stečajni upravitelj predlaže sazvati Skupštinu vjerovnika, sa sljedećim dnevnim redom:

- 1 Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka i poduzetim radnjama
- 2 Donošenje odluke o unovčenju imovine stečajnog dužnika
- 3 Razno

te se predlaže donošenje sljedećih odluka:

- 1 Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka i poduzetim radnjama;
- 2 Donosi se odluka da se nekretnine unovče javnim prikupljanjem ponuda po načelu „viđeno-kupljeno“, s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka i to:
  - a. z.k.ul. 25506, k.o. Odra, k.č.br. 86/1 oranica Duga ukupne površine 877 m<sup>2</sup> i k.č.br. 87/7, oranica ukupne površine 867 m<sup>2</sup>, s početnom cijenom u iznosu od 176.200,00 eura.
  - b. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76A, površine 28 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/2, po početnoj cijeni u iznosu od 22.250,00 eura;
  - c. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76A, površine 42,66 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/2, po početnoj cijeni u iznosu od 33.850,00 eura;
  - d. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76B, površine 33,28 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/3, , po početnoj cijeni u iznosu od 31.350,00 eura;
  - e. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76B, površine 49,20 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/2, po početnoj cijeni u iznosu od 46.365,00 eura;
  - f. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76C, površine 48,21 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/4, po početnoj cijeni u iznosu od 45.400,00 eura;
  - g. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76C, površine 32,97 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/4, po početnoj cijeni u iznosu od 31.100,00 eura;
  - h. Stan KVP 1 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76D, površine 45,23 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/5, po početnoj cijeni u iznosu od 42.600,00 eura;

- i. Stan KVP 2 u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76D, površine 43,02 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1158/5, po početnoj cijeni u iznosu od 40.500,00 eura.

te po sljedećim uvjetima:

Ukoliko se nekretnine ne unovče kod 1. javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje bi se umanjivala po 10 % u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog oglasa. Kao uvjet za dostavljenje ponuda, u svim će se oglasima tražiti uplata jamčevine u iznosu od 10 % oglašene prodajne vrijednosti nekretnine. Oglasi o javnom prikupljanju ponuda objavljivati će se na Internet stranicama Sudačke mreže i stranicama Fina-e. Ponude će se otvarati pred javnim bilježnikom.

Mjesto i datum  
30.01.2023.g.

Stečajni upravitelj

---