

STEČAJNI UPRAVITELJ

Zdravko Frleta, OIB: 16983053469
HR-10020 Zagreb, Brune Bušića 40
E-mail: zf.stecaj@gmail.com
mob: +385(99)3409 703

Stečajni dužnik:

Maligec gradnja d.o.o. u stečaju, OIB: 70425383170
HR-10000 Zagreb, Vida Došena 29

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU do 23. svibnja 2022.

I-1 Radnje koje je poduzeo stečajni upravitelj radi prikupljanja stečajne mase

Stečajni upravitelj je od zadnjeg izvješća, temeljem odluke skupštine vjerovnika, poduzeo radnje unovčenja zadnjeg predmeta stečajne u naravi nekretnina zemljište-oranica u ½ dijela k.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisano u z.k.uložak br. 6358 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb što odgovara upisu u Katastarskom operatu Grada Zagreba kao k.č. 8/6 k.o. Stenjevec, br. posjedovnog lista 3994, u naravi pristupni put-dvorište stambenih zgrada na adresi Zagreb, Zelena magistrala 4 i 6 za koji je izdana uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/2007-01/54, urbroj: 251-13-22/113-07-6 koja je postala konačna i pravomoćna 31. svibnja 2007. Godine, na način da je šest puta oglasio prodaju na web stranici Sudačka mreža i to:

- 74.000,00 kn sa rokom dostave ponuda do 14. prosinca 2021.
- 66.600,00 kn sa rokom dostave ponuda do 28. siječnja 2022.
- 59.940,00 kn sa rokom dostave ponuda do 28. veljače 2022.
- 53.946,00 kn sa rokom dostave ponuda do 21. ožujka 2022.
- 48.551,40 kn sa rokom dostave ponuda do 19. travnja 2022.
- 43.696,26 kn sa rokom dostave ponuda do 13. svibnja 2022.

Na objave nije pristigla niti jedna ponuda.

I-2 Postupci pred sudovima i drugim tijelima

Suvlasnici stambenih zgrada na adresi Zelena magistrala br.4 i br.6 lociranih na k.č. 969/9 ko Gornji Stenjevec što odgovara k.č. 5/1 k.o. Stenjevec na adresi Zagreb, Zelena magistrala br. 6 i k.č. 969/32 k.o. Gornji Stenjevec što odgovara k.č. 5/2 k.o. Stenjevec na adresi Zagreb, Zelena magistrala br. 4 podnijeli su, 11. listopada 2021., protiv stečajnog dužnika tužbu za priznavanje prava vlasništva na nekretnini iz točke I-1 ovog izvješća.

Stečajni upravitelj se očitovao na tužbu na način da nije osporio navode tužitelja iz razloga što u poslovnim knjigama predmetna nekretnina nije proknjižena kao vlasništvo stečajnog dužnika te zbog toga što iz uvida na licu mjesta proizlazi da se radi o dvorištu predmetnih zgrada kao i zbog toga što je Grad Zagreb odbio prijedlog stečajnog upravitelja da otkupi nekretninu za koju je izdao uprabnu dozvolu za pristupni put predmetnim zgradama.

I-3 Radnici koji su nastavili sa radom

U trenutku otvaranja stečajnog postupka kod stečajnog dužnika nije bilo zaposlenih radnika a kako prema odluci Skupštine stečajni dužnik nije nastavi sa radom nije bilo potrebe za zapošljavanjem radnika.

I-4 Nastavak poslovanja i stečajni plan

Stečajni dužnik nema uvijeta za nastavak poslovanja tako da nema potrebe za izradom stečajnog plana.

I-5 Zaključenje stečajnog postupka

Svi unovčivi predmeti stečajne mase su unovčeni, namiren je vjerovnik sa pravom odvojenog namirenja tako da su se stekli uvjeti za zaključenje stečajnog postupka prema čl. 293. SZ ukoliko se stečajni vjerovnici ne protive obustavi i zaključenju.

Na skupštini vjerovnika održanoj 11. studenog 2021., iako je stečajni upravitelj uvjerenja da istu nije moguće unovčiti, donešena je odluka o unovčenju preostale imovine u naravi oranica površine 198 m2 upisane u zk.ul. 6358, k.o. Gornji Stenjevec, zkč.br. 969/35 u ½ dijela za koju je podnešena tužba protiv stečajnog dužnika za priznavanje vlasništva.

Stečajni upravitelj je mišljenja da ovaj stečajni postupak treba zaključiti iz razloga što nema opravdanja za stvaranje daljnjih troškova a izvjesno je da se predmetna nekretnina neće moći unovčiti.

II. STANJE STEČAJNE MASE**II-1 Pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema čl. 223. SZ**

OPIS	KOLIČINA	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	PROCJENA PO VJEŠTAKU
NEKRETNINE			
1.Etažno vlasništvo E-1; SPREMIŠTE neto površine 11,81 m2 oznake Spr.1 u stambenoj zgradi Zagreb, Karasmani 3A upisano u zk.ul. 8554, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2390/1	1	14.222,30	33.571,00
2.Etažno vlasništvo E-2; SPREMIŠTE neto površine 7,74 m2 oznake Spr.2 u stambenoj zgradi Zagreb, Karasmani 3A upisano u zk.ul. 8554, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2390/1	1	9.321,11	22.002,00
3.Etažno vlasništvo E-12; ČETVEROSOBNI STAN neto površine 91,90 m2 oznake S8 u stambenoj zgradi Zagreb, Karasmani 3A upisano u zk.ul. 8554, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2390/1	1	444.974,38	1.050.339,00
4.Etažno vlasništvo E-10; DVOSOBNI STAN neto površine 51,93 m2 oznake S2 u stambenoj zgradi Zagreb, Majdakova 14A upisano u zk.ul. 8175, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2396/4	1	260.982,21	616.035,00
5.Suvlasništvo u nekretnini u naravi ORANICA površine 198 m2 upisane u zk.ul. 6358, k.o. Gornji Stenjevec, zkč.br. 969/35 u ½ dijela	1	0,00	74.000,00
NEKRETNINE UKUPNO:		729.500,00	1.795.947,00
POKRETNINE			
1.	0	0,00	
POKRETNINE UKUPNO:		0,00	
POTRAŽIVANJE			
1.	0	0,00	
POTRAŽIVANJA UKUPNO:		0,00	
UKUPNO:			

II-2 Pregled unovčenih predmeta stečajne mase

OPIS	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST UNOVČENJA
NEKRETNINE		
1.Etažno vlasništvo E-1; SPREMIŠTE neto površine 11,81 m2 oznake Spr.1 u stambenoj zgradi Zagreb, Karasmani 3A upisano u zk.ul. 8554, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2390/1	14.222,30	16.785,50
2.Etažno vlasništvo E-2; SPREMIŠTE neto površine 7,74 m2 oznake Spr.2 u stambenoj zgradi Zagreb, Karasmani 3A upisano u zk.ul. 8554, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2390/1	9.321,11	11.001,00

3.Etažno vlasništvo E-12; ČETVEROSOBNI STAN neto površine 91,90 m2 oznake S8 u stambenoj zgradi Zagreb, Karasmani 3A upisano u zk.ul. 8554, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2390/1	444.974,38	781.169,50
4.Etažno vlasništvo E-10; DVOSOBNI STAN neto površine 51,93 m2 oznake S2 u stambenoj zgradi Zagreb, Majdakova 14A upisano u zk.ul. 8175, k.o. Gornje Vrapče, zkč.br. 2396/4	260.982,21	450.017,50
NEKRETNINE UKUPNO:	729.500,00	1.262.973,50

Unovčenje predmeta stečajne mase provedeno je u postupku elektronske javne dražbe koji provodi Financijska agencija.

II-3 Pregled neunovčenih predmeta stečajne mase

OPIS	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	RAZLOG NEUNOVČAVANJA
NEKRETNINE		
1.Suvlasništvo u nekretnini u naravi ORANICA površine 198 m2 upisane u zk.ul. 6358, k.o. Gornji Stenjevec, zkč.br. 969/35 u ½ dijela	0,00	Nekretnina za koju je pokrenut sudski postupak za priznavanje prava vlasništva P-7894/21
UKUPNO:		

Predmetna nekretnina nije u posjedu niti u stvarnom vlasništvu stečajnog dužnika i predstavlja imovinu na kojoj postoji izlučno pravo ali stvarni vlasnici nemaju vjerodostojnu ispravu na osnovu koje bi mogli ostvariti svoje pravo tako da su pokrenuli postupak za priznavanje prava vlasništva pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu posl. broj: P-7894/21. iz slijedećih razloga:

- zemljište nije evidentirano i proknjiženo u knjigovodstvu tako da mu nije iskazana knjigovodstvena vrijednost što ukazuje na to da je predmetna čestica naplaćena kroz ugovore o kupoprodaji stanova ali omaškom nije specificirano u kupoprodajnim ugovorima i u zemljišnim knjigama;
- da je druga polovina čestice zemlje u suvlasništvu društva GERION d.o.o. Zagreb, Vrapčanska draga br.9, brisanog iz sudskog registra a koje je bilo poslovni partner stečajnog dužnika na poslovnom poduhvatu izgradnje stambenih zgrada na lokaciji Zagreb, Zelena magistrala br. 4 i 6 iz čega se može zaključiti da ovo zemljište nije predstavljalo materijalnu imovinu društava već je bilo u funkciji objedinjavanja građevinskih čestica za izgradnju stanova za prodaju;
- da je predmetna čestica sastavni dio dvorišta zgrada br.4. i 6. a da je ovo posebna čestica samo zato što su se zgrade gradile u različitim razdobljima i svaka mora imati svoju česticu tako da je u postupku ishođenja građevinskih dozvola za stambene objekte na adresi Zagreb, Zelena magistrala br.4 i 6 zbog dinamike rješavanja imovinsko pravnih odnosa i tempa izgradnje došlo do ishođenja posebne dozvole za izgradnju pristupnog puta do predmetnih zgrada;
- da su zgrade na adresi Zagreb, Zelena magistrala br.4 i 6 uredno prodane i unovčene prije otvaranja stečajnog postupka;
- da se na početku predmetne čestice nalazi ulazna kapija tako da je ista sastavni dio zajedničkog dvorišta predmetnih zgrada i predstavlja jednu cjelinu sa česticama na kojima se nalaze zgrade tj. sastavni je dio zajedničkog dvorišta sa parkiralištem za stanare što je vidljivo iz slijedeće fotografije;
- da prijenos na kupce stanova, po izjavi direktora do otvaranja stečajnog postupka, nije izvršen omaškom-previdom;
- da se Grad Zagreb, na upit stečajnog upravitelja, pisano očitovao da nije zainteresiran za otkp predmetne ½ čestice zemlje;



- da su se suvlasnici stambenih zgrada, na upit stečajnog upravitelja, izjasnili da su voljni platiti troškove prijenosa vlasništva ali nisu spremni platiti otkupninu iz razloga što su ju već platili u cijeni stanova koje su kupili i platili.

Iz svega navedenog proizlazi da ovaj predmet stečajne mase nije unovčiv.

II-4 Ostvarenje razlučnog prava

Rješenjem o namirenju razlučnog vjerovnika posl. broj 20-St-2594/18-150 od 21. rujna 2021., prema odredbi čl. 248.SZ, namirena je tražbina razlučnog vjerovnika, prvog prednosnog reda, Ivan Peko, OIB: 98235635166, Osijek, Ilirska 71, koji je utvrđenu tražbinu, osiguranu razlučnim pravom na nekretninama 1. do 4., stekao od stečajnog vjerovnika H-ABDUKO d.o.o., OIB:13667298928, Zagreb, Radnička cesta 41, temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 16.02.2021. godine, ovjerenog od javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba, pod br. OV-1887/2021, te Aneksa ugovora o ustupu tražbine, ovjerenog od javnog bilježnika Joze Rotima iz Zagreba, pod br. OV-904/2021, u iznosu 1.098.726,90 kn što predstavlja 17,37 % utvrđenih tražbina. Za nenamireni dio tražbine razlučni vjerovnik ima pravo na daljnje namirenje kao stečajni vjerovnik u iznosu 5.094.937,76 kn.

II-5 Ostvarenje izlučnog prava

Izlučno pravo postoji na nekretnini zemljište-oranica u ½ dijela k.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisano u z.k.uložak br. 6358 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb što odgovara upisu u Katastarskom operatu Grada Zagreba kao k.č. 8/6 k.o. Stenjevec, br. posjedovnog lista 3994, u naravi pristupni put do stambenih zgrada na adresi Zagreb, Zelena magistrala 4 i 6 za koji je izdana uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/2007-01/54, urbroj: 251-13-22/113-07-6 koja je postala konačna i pravomoćna 31. svibnja 2007. godine ali vjerovnici nemaju ispravu na osnovu koje bi mogli ostvariti svoje pravo zbog čega su podnijeli tužbu za priznavanje vlasništva.

II-6 Vjerovnici stečajne mase i njihovo namirenje

Za namirenje dosadašnjih i predvidivih obveza stečajne mase predviđenih čl. 254., čl.155., čl.156. i čl.157. SZ, ostvaren je iznos 164.246,60 kn koji iznos je razlučni vjerovnik uplatio na račun stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj je podmirio obveze stečajne mase koje su dokumentirane u prijedlog za namirenje vjerovnika u iznosu 33.024,87 kn i to:

- troškove utvrđivanja i unovčenja predmeta razlučnog prava	11.975,00 kn;
- sudskih troškova stečajnog postupka	200,00 kn;
- troškovi platnog prometa	917,03 kn;
- troškovi knjigovodstvenih usluga	19.090,00 kn;
- materijalni troškovi i troškovi usluga	842,84 kn;

Neutrošena sredstva na računu stečajnog dužnika iznose 131.222,38 kn.

Previdivi daljnji troškovi stečajnog postupka iznose 139.628,76 kn a odnose se na:

- nagrada i izdaci stečajnog upravitelja	127.288,76 kn;
- rezervirana sredstva za namirenje predvidivih obveza steč. mase koje treba namiriti u budućnosti (platni promet, poštarina, knjig. usluge, arhiviranje).....	12.340,00 kn;

Za namirenje vjerovnika stečajne mase nedostaje 8.405,38 kn te su se ispunili uvjeti iz čl. 293 SZ za obustavu i zaključenje stečajnog postupka.

II-7 Plaće radnika

Nakon otvaranja stečajnog postupka nije bilo angažiranja radnika.

II-8 Namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Dosadašnjim unovčenjem predmeta stečajne mase, opterećenih razlučnim pravom, specificiranih u točki II-2 u iznosu 1.262.973,50 kn stekli su se uvjeti za namirenje stečajnih vjerovnika do iznosa 1.098.726,90 kn koji preostaje nakon podmirenja obveza stečajne mase vezanih za unovčenje ovih predmeta stečajne mase u iznosu 164.246,60 kn.

Sukladno odredbi čl. 281. SZ daje se pregled iznosa koji se isplaćuju:

OPIS	IZNOS	% NAMIRENJA (čl.281. SZ)
IZNOS UNOVČENJA PREDMETA STEČAJNE MASE	1.262.973,50	
IZNOS PRIJAVLJENIH TRAŽBINA (UKUPNA TRAŽBINA)	6.324.814,83	
IZNOS UTVRĐENIH TRAŽBINA	6.324.814,83	17,34
Iznos tražbine razlučnih vjerovnika	6.193.664,66	
Nenamireni dio tražbina razlučnih vjerovnika	5.096.937,76	
Predvidivi troškovi stečajne mase	164.246,60	
Raspoloživi iznos stečajne mase za raspodjelu vjerovnicima (čl.273. i 274. SZ)	1.096.726,90	
Namirenje razlučnih vjerovnika (čl.248. SZ)	1.096.726,90	17,71
Raspoloživi iznos stečajne mase za namirenje stečajnih vjerovnika (čl.273. i 274. SZ)	0,00	0,00
isplatit će se I. višem isplatnom redu	0,00	0,00
isplatit će se II. višem isplatnom redu	0,00	0,00
isplatit će se II. nižem isplatnom redu	0,00	
Ukupni iznos izdvojenih sredstava za namirenje tražbina koje se uzimaju u obzir, a namirit će se po ispunjenju uvjeta za namirenje (osporene tražbine)	0,00	0,00
PREOSTALI VIŠAK (čl. 285. SZ)	0,00	

Sukladno odredbi čl.274. SZ daje se Popis tražbina koje se uzimaju u obzir pri diobi

RED BROJ	VJEROVNIK	UTVRĐENA TRAŽBINA (kn)	IZNOS SA ODGODNIM UVJETOM	ODVOJENO NAMIRENJE	Iznos namiren po prethodnim diobama	I-DIOBA	Iznos tražbina nakon diobe
I. VIŠI ISPLATNI RED							
1	Matija Maligec,OIB 4 4906065345. Zageb, Hrvoja Macanovića 2	4.651,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.651,00
UKUPNO I. viši isplatni red		4.651,00	0,00		0,00	0,00	4.651,00
II. VIŠI ISPLATNI RED							
2	SUVLASNICI ZGRADE, Zagreb, Karasmani 3A.	14.692,79	0,00	0,00	0,00	0,00	14.692,79
3	SUVLASNICI ZGRADE, Zagreb, Majdakova 14A.	19.875,80	0,00	0,00	0,00	0,00	19.875,80
4	GRAD ZAGREB, OIB 61817894937 Zagreb, Trg Stjepana Radića br. 1	8.181,27	0,00	0,00	0,00	0,00	8.181,27
5	HRVATSKE VODE, OIB 28921383001, Zagreb, Ulica grada Vukovara 220	2.369,26		0,00	0,00	0,00	2.369,26
6	REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487	7.820,64	0,00	0,00	0,00	0,00	7.820,64
7	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara	54.088,59	0,00	0,00	0,00	0,00	54.088,59

	41, OIB:85584865987						
8	Ivan Peko, OIB: 9823563516, Osijek, Ilirska 71	6.193.664,66	0,00	1.096.726,90	0,00	0,00	5.096.937,76
9	VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., OIB:83416546499, Zagreb, Folnegovićeve 1	19.470,82	0,00	0,00	0,00	0,00	19.470,82
UKUPNO II. viši isplatni red:		6.320.163,83	0,00	1.096.726,90	0,00	0,00	5.223.436,93
II. NIŽI ISPLATNI RED							
1		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
UKUPNO II. niži isplatni red:		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
UKUPNO:		6.324.814,83	0,00	1.096.726,90	0,00	0,00	5.228.087,93

Prvoupisani razlučni vjerovnik Ivan Peko, Osijek Ilirska 71, OIB:98235635166, Rješenjem o namirenju od 21. rujna 2021., namiren je u iznosu 1.098.726,90 kn što predstavlja djelomično namirenje od 17,7395% u odnosu na osiguranu tražbinu.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju poduzeti će se radnje sukladno odredbama Stečajnog zakona, ovisno o odlukama Suda i Skupštine vjerovnika vezano za prijedlog stečajnog upravitelja o obustavi i zaključenju stečajnog postupka.

Zdravko Frleta
stečajni upravitelj

U Zagrebu, 26. svibanj 2022.