

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-399/2021**
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**
Zagreb, Debaniceva ulica 15
OIB: 12564989129

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 6.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 01.07.2023. do 27.10.2023.

U izvještajnom razdoblju nastavljena je prodaja obje nekretnine koje čine stečajnu masu putem elektroničke javne dražbe.

Dana 12.07.2023. zaključena je 1. dražba za prodaju stana u Novom Vinodolskom. Obzirom na veliki interes potencijalnih kupaca i 13 uplaćenih jamčevina, dražba je prema izvještaju Financijske agencije zaključena sa najvišom ponudom u iznosu 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn, što je gotovo dvostruko više od početne cijene 57.435,80 EUR / 432.750,04 kn.

Najvišu ponudu dao je Martin Kapač, Ulica Miroslava Krlež 55, 10290 Zaprešić, OIB: 19577386823. Zaključkom od 09.08.2023. sud je naložio Financijskoj agenciji vraćanje 12 jamčevina uplatiteljima koji nisu dali ponudu ili njihova ponuda nije bila najpovoljnija.

Martin Klapač je kao osoba koja jedina ima razlučno pravo na nekretnini, prije zaključenja dražbe, podneskom od 12.07.2023. predložio sudu, sukladno čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona, oslobođenje od polaganja dijela kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

Dostavljen je obračun troškova unovčenja stana u Novom Vinodolskom nakon čega je sud 27.10.2023. donio Rješenje o dosudi kojim se ova nekretnina dosuđuje kupcu Martinu Klapaču za cijenu od 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn, time da je kupac oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 89.778,56 EUR / 676.436,48 kn dok će se razlika od 15.907,24 EUR / 119.853,05 kn namiriti djelomično iz uplaćene kupovnine, a preostali iznos od 8.249,13 EUR / 62.153,05 kn kupac je u obvezi uplatiti na račun Financijske agencije u roku od 30 dana.

Za drugu nekretninu (poslovna zgrada u Zaprešiću, Davora Bašića 10) bez ponuda su zaključene 1. i 2. dražba. Prodaja je nastavljena objavom poziva za 3. elektroničku dražbu koja je u tijeku i završava 29.12.2023., a početna cijena po kojoj se nekretnina prodaje iznosi 211.961,64 EUR / 1.597.024,98 kn (25% utvrđene vrijednosti). Zaprimito je više upita zainteresiranih kupaca za dostavu procjene i drugih informacija, a na zahtjev pojedinih kupaca omogućeno je razgledavanje nekretnine.

II. Stanje stečajne mase

Stanje stečajne mase sa 27.10.2023. u odnosu na početno utvrđeno stanje, promijenjeno je na način da je vrijednost nekretnine u Novom Vinodolskom usklađena sa postignutom cijenom na 1. elektroničkoj dražbi, a vrijednost nekretnine u Zaprešiću prikazana je po procijenjenoj vrijednosti jer je unovčenje još u tijeku:

ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju
Zagreb, Debanićeva ulica 15, OIB: 12564989129
Posl.broj: St-399/2021
Sanja Janči, stečajni upravitelj

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja kn	Stanje stečajne mase 27.10.2023. kn	Stanje stečajne mase 27.10.2023. EUR
1.	Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10	3.801.095,20	6.388.100,00	847.846,57
2.	Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom	408.664,81	796.289,66	105.685,80
3.	Novčana sredstva	1.325,00	5.101,92	677,14
	UKUPNO	4.211.085,01	7.189.491,58	954.209,51

Stečajnu masu čini:

1. Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10

Početno stanje preuzeto prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 3.801.095,20 kn je usklađeno sa procjenom tržišne vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. od 31.01.2022. **na iznos od 6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR.**

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić u slijedeće zk. uloške:

- **zk. ul. 4872** k.o. Zaprešić, kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m², kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m² i kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², ukupna površina 6071 m², vlasništvo dužnika 1/1

- **zk.ul. 1652** k.o. Zaprešić, kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m² i kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m², ukupna površina 2600 m², vlasništvo dužnika 1/1.

Nekretnina je uz suglasnost Skupštine vjerovnika dana u zakup društvu IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. uz mjesečnu zakupninu od 10.000,00 kn uvećano za PDV (bez režijskih troškova).

Razlučna prava

U **Tabeli 1** daje se pregled procijenjene vrijednosti i upisanih razlučnih vjerovnika u zemljišnim knjigama prema zk.ulošcima i katastarskim česticama.

Tabela 1 – Procjena vrijednosti i razlučna prava

ZK uložak	Katastarska čestica	U naravi	Procijenjena vrijednost	Razlučni vjerovnici prema redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m ²	Radiona, nadstrešnica i zemljište	697.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava 3. ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849
	kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m ²	Poslovna zgrada i zemljište	3.510.000,00	
	kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m ²	Pomoćna zgrada i zemljište	1.420.000,00	
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 4872			5.627.000,00	

ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju
Zagreb, Debanićeva ulica 15, OIB: 12564989129
Posl.broj: St-399/2021
Sanja Janči, stečajni upravitelj

zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m ²	Građevinsko zemljište	757.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krlež 55, OIB: 19577386823
	kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m ²	Poljoprivredno zemljište	4.100,00	
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 1652			761.100,00	
SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10			6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR	

Tijek unovčenja

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 847.846,57 EUR / 6.388.099,98 kn i prodaja elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije. Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu objavljen je 19.04.2023. godine. Do sada su zaključene dvije dražbe bez ponuda:

Pregled završenih nadmetanja

ID	POSLOVNI BROJ	PODNOŠITELJ	POČETAK NADMETANJA	ZAVRŠETAK NADMETANJA	POČETNA CIJENA	POSTIGNUTA CIJENA**
44081	ST-399/2021	Trgovački sud u Varaždinu	20.09.2023. 14:00:00	04.10.2023. 13:59:59	423.923,29 EUR 3.194.050,03 HRK*	---
43200	ST-399/2021	Trgovački sud u Varaždinu	28.06.2023. 12:00:00	12.07.2023. 11:59:59	635.884,93 EUR 4.791.075,01 HRK*	---

Dana 05.10.2023. objavljen je poziv za 3. dražbu koja je u tijeku i završava 29.12.2023. godine:

ID	POSLOVNI BROJ	PODNOŠITELJ	POČETAK DRAŽBE	ROK ZA UPLATU	BROJ UPLATITELJA	POČETAK NADMETANJA	ZAVRŠETAK NADMETANJA	POČETNA CIJENA
44862	ST-399/2021	Trgovački sud u Varaždinu	05.10.2023.	04.12.2023.	0	13.12.2023. 12:00:00	29.12.2023. 11:59:59	211.961,64 EUR 1.597.024,98 HRK*

2. Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom

Početno procijenjena vrijednost prema nabavnoj vrijednosti od 408.664,81 kn, usklađena je sa procjenom vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ., od 21.02.2002. na iznos od **577.000,00 kn / 76.581,06 EUR**. Površina stana je 45,21 m², a nalazi na prvom katu stambene zgrade izgrađene 2000.g. na adresi Novi Vinodolski, Zagrebačka 32.

Stan je upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski u zk.ul. 5382 k.o. Novi, kčbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m², 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166.

Razlučna prava

Na stanu u Novom Vinodolskom upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krlež 55, OIB: 19577386823 u iznosu 521.418,00 EUR,

uknjiženo temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 05.06.2018. sklopljenog sa prethodno upisanim založnim vjerovnikom APS Delta S.A., Luksemburg.

Tijek unovčenja

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 76.581,06 EUR / 577.000,00 kn i prodaja elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije.

Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu objavljen je 19.04.2023., a dražba je zaključena 12.07.2023. sa najvišom ponudom u iznosu 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn koju je dao Martin Kapač, Ulica Miroslava Krlež 55, 10290 Zaprešić, OIB: 19577386823. Isti je kao osoba koja jedina ima razlučno pravo na nekretnini prije zaključenja dražbe predložio sudu da ga oslobodi od polaganja dijela kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

Dostavljen je obračun troškova unovčenja nekretnine, a Rješenjem o dosudi St-399/2021-62 od 27.10.2023. stan u Novom Vinodolskom dosuđen je kupcu Martinu Klapač za cijenu od 105.685,80 EUR / 796.289,66 kn. Kupac je djelomično oslobođen plaćanja kupovnine, dok je razliku za troškove unovčenja u iznosu od 8.249,13 EUR / 62.153,05 kn, pored uplaćene jamčevine, u obvezi uplatiti na račun Financijske agencije u roku od 30 dana od objave rješenja.

3. Novčana sredstva

Stanje na računu stečajnog dužnika na dan 27.10.2023. iznosi 677,14 EUR. Od otvaranja računa do 27.10.2023. ostvareni su priljevi i odljevi kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja računa 09.02.2022. do 27.10.2023.

Priljevi (uplate)	Iznos priljeva kn	Iznos priljeva EUR
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	1.325,00	175,86
Naplata zakupa nekretnine u Zaprešiću	50.000,00	6.636,14
Pozitivna kamata	0,45	0,06
Ukupno priljevi	51.325,45	6.812,06
Odljevi (isplate)	Iznos odljeva kn	Iznos odljeva EUR
Knjigovodstvene usluge	23.000,19	3.052,65
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	1.632,65	216,69
Materijalni troškovi (pečat, regulatori, poštarina)	501,50	66,56
Procjena vrijednosti nekretnine u Zaprešiću	6.750,00	895,88
Procjena vrijednosti stana u N. Vinodolskom	4.000,00	530,89
Voda za stan u N. Vinodolskom	1.538,70	204,22
Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretninama	398,62	52,91
Predujam FINA za el.dražbe N. Vinodolski i nekretnina u Zaprešiću	3.599,98	477,80
Plaćanje PDV-a	4.801,89	637,32
Ukupno odljevi	46.223,53	6.134,92
Stanje novčanih sredstava na dan 27.10.2023.	5.101,92	677,14

Napomena: Svi iznosi su iskazani sa PDV-om ukoliko je isti obračunat

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U idućem razdoblju očekuje se dovršetak postupka unovčenja stana u Novom Vinodolskom (zaključak o predaji u posjed, primopredaja, ročište za diobu kupovnine i rješenje o namirenju)

Pratiti će se tijek i ishod 3. elektroničke dražbe za nekretninu u Zaprešiću koja završava 29.12.2023. godine. Ovisno o ishodu, poduzeti će se daljnje radnje u nadležnosti stečajnog upravitelja (u slučaju prodaje: primopredaja, obračun troškova unovčenja i dr.; u slučaju nastavka prodaje: omogućiti zainteresiranim kupcima razgledavanje i dostavu potrebnih informacija, oglasiti dražbu na stranicama Sudačke mreže i druge radnje).

U Čakovcu, 27.10.2023.

Stečajni upravitelj
Sanja Janči