

STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI

10000 Zagreb, Pavla Hatza 10, Tel. 01 88 953 68 – Fax. 01 88 953 64 – Mob. 098 16 394 16
e-mail. j.lehki@odvjetnik-lehki.hr

U Zagrebu, 19.11.2021.

Na broj: St-358/2018

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Braće Radić 2
Varaždin

Stečajni predmet:

Poslovni broj: St-358/2018

Stečajni sudac: Jasna Lekić

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza DOM GRADITELJ d.o.o. u stečaju

OIB: 37793498068

Pavla Hatza 10

Zagreb

Prilog: završni diobni popis

ZAVRŠNO IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Obzirom da je u stečajnom postupku broj St-2170/2018 unovčena sva imovina koju je do trenutka sastava izvješća bilo moguće unovčiti, ispitane sve prijavljene tražbine, te su ispunjene su sve pretpostavke za zaključenje stečajnog postupka, sudu se podnosi Završno izvješće koje sadrži: 1. račun prihoda i rashoda, 2. prijedlog završne bilance, 3. prijedlog diobnog popisa 4. završni izvještaj stečajnoga upravitelja.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu određen je nastavak postupka radi naknadne diobe za Stečajna masa iza DOM GRADITELJ d.o.o. u stečaju.

Obveze stečajnog dužnika utvrđene su temeljem prijavljenih, ispitanih i priznatih tražbina stečajnih vjerovnika na ispitnom ročištu, na kojem su tražbine utvrđene i priznate u ukupnom iznosu od: 1.923.020,58 kn.

Tražbine su razvrstane u redove :

1.	tražbine I. višeg isplatnog reda	75,51 kn
2.	tražbine II. višeg isplatnog reda	1.922.945,07 kn
UKUPNO:		1.923.020,58 kn

1. RAČUN PRIHODA I RASHODA

U nastavku se daje izvješće o ostvarenim primicima i izdacima tijekom stečajnog postupka:

Rekapitulacija iznosa ostvarenih unovčenjem u dosadašnjem tijeku postupka:

r.br.	unovčenje	iznos
1.	Nekretnine	1.981.224,00 kn
2.	Najam i zakup	32.050,00 kn
Ukupno:		2.013.274,00 kn

Izdaci/rashodi:

1.	Knjigovodstvo (10/2018-10/2021– 37X750+PDV)	34.687,50 kn
2.	Putni troškovi	3.328,00 kn
3.	Bankarske naknade –	2.267,42 kn
4.	Trošak usluga bravara prilikom preuzimanja nekretnine u posjed i promjena brave stan Črešnjevec, preuzimanje u posjed garaže Črešnjevec i Trešnjevka	2.627,50 kn
5.	Pričuva stan (03/2016-10/2020)	18.684,03 kn
6.	FINA – naknada dražba i oglasi	2.950,00 kn
7.	Procjena vrijednosti nekretnina	15.100,00 kn
8.	Mat. troškovi - poštarina, biljezi, pečat, javni bilježnik preslike i ovjere dokumentacije	2.000,02 kn
9.	Sudska pristojba - tar.br. 25	2.000,00 kn
10.	Namirenje vjerovnici 1. djelomična dioba	1.000.000,00 kn
11.	Namirenje razlučnog vjerovnika kroz ovršni postupak	610.400,00 kn
Ukupno:		1.693.620,47 kn

Očekivani prihodi do zaključenja postupka: 6.000,00 kn, a koji će se u slučaju uprihodovanja zadržati kao rezervacija za troškova u nastavku postupka iza stečajne mase i nisu uključeni u osnovicu za obračun nagrade stečajnom upravitelju.

Očekivani izdaci do kraja postupka:

1.	Namirenje vjerovnici završna dioba	131.757,32 kn
----	------------------------------------	---------------

2.	Nagrada stečajnom upravitelju – prema uredbi – bruto –na temelju do sada unovčene imovine	170.929,18 kn
3.	Troškovi ureda stečajnog upravitelja 10/2018-12/2021 - 38X300,00kn* procjena do kraja postupka	11.400,00 kn
4.	Putni troškovi stečajni upravitelj – (skupština vjerovnika 20.10.2021. i završno ročište)	832,00 kn
5.	Knjigovodstvo 2mj X750+PDV (očekivano zaključenje postupka 12/2021 *projekcija	1.875,00 kn
6.	Bankarske naknade i zatvaranje računa (2 mj x75kn +naknada za zatvaranje računa) * projekcija	300,00 kn
7.	Mat troškovi do okončanja postupka* projekcija	2.560,03 kn
Ukupno:		319.653,53 kn

* Eventualno preostala sredstva na žiro računu stečajnog dužnika biti će uplaćena na račun Fonda za pokriće troškova stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Varaždinu

2. PRIJEDLOG ZAVRŠNE BILANCE

Biti će dostavljen po podmirenju svih obveza stečajne mase.

3. DIOBNI POPIS

Nakon podmirenja troškova postupka i obveza stečajne mase, za završnu diobu predviđen je iznos od 131.757,32 kn.

Prijedlog završnog diobnog popisa, vjerovnici 2. višeg isplatnog reda:

2. viši isplatni red						
R.br.	Vjerovnik	Isplatni red	Iznos priznate tražbine (kn)	Predviđeni iznos za namirenje u završnoj diobi diobi (kn)	Način namirenja	Postotak namirenja (%)
1.	* Novus imperium d.o.o. (EOS MATRIX d.o.o.)*	2. viši	* 1.288.046,49 (1.867.288,95)	126.299,93	Isplata	9,81

2.	HRVATSKE VODE pravna osoba za upravljanje vodama	2. viši	2.095,38	205,76	Isplata	9,81
3.	GRAD ZAGREB	2. viši	2.306,99	226,21	Isplata	9,81
4.	HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA	2. viši	1.721,36	168,79	Isplata	9,81
5.	MONEL d.o.o.	2. viši	40.058,04	3,927,91	Isplata	9,81
6.	Dilber Daniel i dr. Zastupani po GSKG d.o.o.	2. viši	266,89	26,17	Isplata	9,81
7.	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica zastupana po ŽDO u Varaždinu	2. viši	9.207,46	902,84	Isplata	9,81
Ukupno 2. viši isplatni red završna dioba:			1.343.702,61	131.757,32		9,81
SVEUKUPNO namirenje tražbina vjerovnika 2. viši isplatni red			1.343.702,61	131.757,32		9,81

Tražbine vjerovnika 1. višeg isplatnog reda namireni su u cijelosti.

4. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Nastavno na otvoreni i zaključen stečajni postupak, obzirom na naknadno utvrđenje kako postoji imovina koja ulazi u stečajnu masu, Stečajni upravitelj je predložio nastavak postupka radi naknadne diobe. U nastavku postupka ispitane su i utvrđene tražbine viših isplatnih redova. Utvrđena je imovine koja ulazi u stečajnu masu a koja se sastojala od: nekretnina od kojih su neke bile opterećene razlučnim pravom. Stečajni dužnik nije nastavljao poslovanje. U dosadašnjem tijeku postupka unovčena je imovina kako slijedi:

4.1. Unovčena stečajna masa - prodane nekretnine

1. spremište u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 – suvlasnički dio 0,05/100, ETAŽA 85 – spremište 5.1 u prizemlju, površine 2,16čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označeno bijelo (br izv 14.)

Kupoprodajna cijena: 6.500,00kn

2. garaža u Zagrebu, Trešnjevka, Bobovačka ulica br 1A

- kč.br. 4756/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30068, ETAŽA 21 - garaža u podrumu, oznake GM15, ukupne površine 7,54 m², Bobovačka ulica br. 1A - diletacija C (br izv 17.)

Kupoprodajna cijena: 33.001,00kn

3. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 60

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul 10572 - Suvlasnički dio: 246/10000 ETAŽA 3 - garaža oznake G-3 u podrumu, ukupne površine 11,85 m² NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade bijelo (br izv 8.)

Kupoprodajna cijena: 36.202,00kn

4. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 68/A

- kč.br. 2561/9 k.o. Remete, zk.ul 5168 - Suvlasnički dio: 270/10000 ETAŽA 6 - Garaža oznake G-1 u podrumu, ukupne površine 11,25 m² NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavo (br izv 10.)

Kupoprodajna cijena: 27.621,50kn

5. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 62

– kč.br. 2560/2 k.o. Remete, zk.ul 22594, suvlasnički udio 1297/10000 ETAŽA 6 – Dvosobni stan oznake S 2-3 u prvom katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, blagovanje, dn. boravak, wc, ostava, soba, kupaona, balkon neto korisne površine 64,40 čm, neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-5 u dvorištu neto korisne površine 2,88, u nacrtu označeno ljubičastom bojom (br izv 2.)

Nekretnina je prodana u ovršnom postupku koji se vodio pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod brojem Ovr-291/2019 (raniji broj Ovr-7850/2015) i sukladno rješenju Općinskog građanskog suda u Zagrebu predana je u posjed Kupcu Novus Imperium d.o.o..

Oostvarena cijena na elektroničkoj javnoj dražbi: 610.400,00kn. Kupoprodajna cijena plaćena prijebojem u ovršnom postupku.

Razlučni vjerovnik namiren je djelomično za iznos od 579.242,46 kn.

6. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 66/A

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul. 10572, suvlasnički udio 2796/10000, ETAŽA 7 - peterosobni stan oznake S 6-4 u potkrovlju zgrade sadržaja: ulaz, stubište, ulazni hall, kuhinja, blagovanje, dn.boravak, wc, predprostor, četiri sobe, dvije kupaone, dvije terase netto korisne površine 130,93 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-2 u dvorištu netto korisne površine 3,95 m² u nacrtu označeno svjetlo plavom bojom (br izv 9.)

Predmetna nekretnina prodana je u elektroničkoj javnoj dražbi putem FINA-e i predana u posjed kupcu. Ostvarena cijena na elektroničkoj javnoj dražbi: 1.267.500,00kn

Razlučni vjerovnik očitovao se da je njegova tražbina podmirena, sredstva prenesena na račun stečajne mase.

4.2. Tijekom postupka nekretnine su dane u zakup i najam za ukupan iznos od 32.050,00 kn – naplaćeno (38500kn)

4.3. Trenutno neunovčivi predmeti stečajne mase:

Nekretnine koje se sukladno odluci skupštine vjerovnika prodaju prikupljanjem ponuda:

1. zemljište Zagreb, Remete, Črešnjevec – u naravi dio zemljišta okružen objektima na adresi Črešnjevec 60-68/A ukupne površine 762m², a sastoji se od
Kč.br. 2560/4 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 24m²
Kč.br. 2560/6 k.o. k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 54m²
Kč.br. 2560/7 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 299m²
Kč.br. 2560/10 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 345m²
Kč.br. 2560/12 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 40m² (svi izv br 3-7)

Status nekretnine:

Predmetno zemljište je dvorište stambenih zgrada koje povremeno koriste i održavaju stanari. Dio zemljišta u naravi je cesta i nogostup (očekuje se evidentiranje te površine kao javne ceste), a do preostalog dijela nema kolnog prilaza.

Procijenjena vrijednost predmeta prodaje iznosi: 315.000,00 kn.

Najniža cijena po kojoj se predmet prodaje mogao prodati u 21. pozivu 38.296,53kn.

- nije bilo pristiglih ponuda.

2. zemljište Zagreb, Kajzerica, Južna obala III. preko puta kućnih brojeva 3. – 23.
- suvlasnički udio 1/3 - kč.br. 177 k.o. Klara, zk ul 36376 oznaka zemljišta MOČVARA površine 1106m² (br izv 18.)

Status nekretnine:

Predmetna nekretnina se dijelom koristi kao parkiralište pored okolnih zgrada. Za preostala dva suvlasnička udjela (vlasnici treće osobe) vodi se ovršni postupak radi prodaje nekretnina.

Procijenjena vrijednost predmeta prodaje iznosi: 871.574,42 kn.

Najniža cijena po kojoj se predmet prodaje mogao prodati u 21. pozivu: 105.963,42kn

- nije bilo pristiglih ponuda.

Oba predmeta stečajne mase zbog svojih svojstava, položaja, oblika i površine, a zemljište na Kajzerici zbog okolnosti kod suvlasnika (ovrha i zabilježbe ovrhe na preostalim suvlasničkim dijelovima) nisu podobna kao građevinska zemljišta te nema iskazanog interesa za kupnju ni nakon gotovo dvije godine oglašavanja, te zadnje najniže početne cijene koja je ispod 20% procijenjene. Predlaže se nastaviti sa prodajom gdje se zbog daljnjeg snižavanja cijene očekuje prodaja, no nije moguće predvidjeti vremenski trenutak unovčenja kao ni konačnu cijenu.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika zaključene su nagodbe u sudskim sporovima sa izlučnim vjerovnicima.

1. Euromusic agency d.o.o. – Trgovački sud u Zagrebu, P-1373/2020
2. Tužba Dejanović Nikola – Općinski građanski sud u Zagrebu – P-5136/2020

3. Tužba Melite Đurđek – Općinski građanski sud u Zagrebu – P-668/2021

5. Obzirom na predloženu završnu diobu očekuje se obustava/dovršetak slijedećih ovršnih postupaka:

1. Općinski građanski sud u Zagrebu – Ovr-7850/2015 – Ovrha na nekretnini – stan u Zagrebu, Črešnjevec 62 –Stečajni dužnik je ovršenik – nekretnina je prodana, iz kupovnine (plaćena prijebom namiren je u dijelu ovrhovoditelj, dok za preostali dio kupovnine (uplaćenu jamčevinu) Općinski građanski sud nije naložio doznaku na račun Trgovačkog suda u Varaždinu, te je stečajni upravitelj podnio prijedlog za dopunu rješenja (podredno žalbu) – Županijski sud u Varaždinu usvojio je žalbu te je predmet vraćen na ponovno odlučivanje (odluka zaprimljena 13.09.2021. godine). Općinski sud rješenjem ponovno nije precizirao iznos namirenja, te je na rješenje uložena žalba.
2. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-2026/2013 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
3. Općinski sud u Koprivnici - Povrv-314/2016 -ovrha/parnica Gradska plinara Zagreb – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
4. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-1116/2017 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik

6. Tražbine vjerovnika 1. višeg isplatnog reda namirene su u cijelosti, a tražbine vjerovnika 2. višeg isplatnog reda namirene su u dosadašnjem tijeku postupka djelomično (74,41%) za ukupan iznos od 1.000.000,00kn u prvoj djelomičnoj diobi prema diobnom popisu kako slijedi:

R.br.	Vjerovnik	Isplatni red	Iznos priznate tražbine (kn)	Predviđeni iznos za namirenje u 1. djelomičnoj diobi (kn)	Način namirenja	Postotak namirenja (%)
1. viši isplatni red						
1.	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica zastupana po ŽDO u Varaždinu	1. viši	75,51	75,51	Isplata	100,00
Ukupno 1. viši isplatni red:			75,51	75,51		100,00
2. viši isplatni red						
R.br.	Vjerovnik	Isplatni red	Iznos priznate tražbine (kn)	Predviđeni iznos za namirenje u 1. djelomičnoj diobi (kn)	Način namirenja	Postotak namirenja (%)

1.	* Novus imperium d.o.o. (EOS MATRIX d.o.o.)*	2. viši	* 1.288.046,49 (1.867.288,95)	958.507,65	Isplata	74,41%
2.	HRVATSKE VODE pravna osoba za upravljanje vodama	2. viši	2.095,38	1.559,29	Isplata	74,41%
3.	GRAD ZAGREB	2. viši	2.306,99	1.716,76	Isplata	74,41%
4.	HRVATSKA RADIOTELEVIZIJA	2. viši	1.721,36	1.280,96	Isplata	74,41%
5.	MONEL d.o.o.	2. viši	40.058,04	29.809,43	Isplata	74,41%
6.	Dilber Daniel i dr. Zastupani po GSKG d.o.o.	2. viši	266,89	198,61	Isplata	74,41%
7.	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Koprivnica zastupana po ŽDO u Varaždinu	2. viši	9.207,46	6.851,79	Isplata	74,41%
Ukupno 2. viši isplatni red:			1.343.702,61	999.924,49		74,41%

* Napomena: Tražbina vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. priznata u drugom višem isplatnom redu u iznosu 1.867.288,95kn prenesena je na vjerovnika Novus imperium d.o.o., Zagreb, Bukovačka cesta 107/A, OIB:07647323921 ugovorom o prijenosu tražbine ovjerenim po javnom bilježniku. Tražbina vjerovnika (novog) Novus imperium d.o.o. je u ovršnom postupku (prodaja nekretnine na kojoj je bilo upisano razlučno pravo) koji se pod brojem Ovr-291/2019 vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu namirena za iznos 579.242,46 kn.

Podmirene su do sada dospjele obveze stečajne mase te dio troškova postupka (sukladno ranijim rješenjima suda) dok se preostali dio troškova postupka planira podmiriti u daljnjem tijeku postupka nakon donošenja rješenja suda o nagradi i naknadi troškova.

5. PRIJEDOG ODLUKA U NASTAVKU POSTUPKA:

Obzirom da stečajni dužnik nije nastavljao poslovanje, većina predmeta stečajne mase je unovčena, a unovčenje trenutno neunovčivih predmeta stečajne mase će generirati troškove i odlagati namirenje vjerovnika, predlaže se zakazati završno ročište, izvršiti diobu vjerovnicima, prema iznosima i postocima namirenja kako je navedeno u točki 3. te zaključiti stečajni postupak.

Slijedom navedenog predlaže se:

1. Izdavanje suglasnosti na završni diobni popis

Na završnom ročištu predlaže se:

1. donošenje odluke Skupštine vjerovnika:
 - a. prihvaća se završno izvješće
 - b. trenutno neunovčivi predmeti stečajne mase (točka 4.3) nastaviti će se prodavati prikupljanjem ponuda prema ranijoj odluci skupštine vjerovnika
2. donošenje odluke o zaključenju stečajnog postupka

Stečajni upravitelj
Jelenko Lehki