



U Varaždinu, 12.03.2024.

Nadležan trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Poslovni broj spisa: St-3137/2016
Dužnik: EKO MONT d.o.o. u stečaju, Zagreb
Resnički put 55., OIB:00058164896

IZVJEŠĆE BROJ 2.
stečajnog upravitelja
o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
(Obrazac 18.)

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 01.10.2023. – 01.02.2024.

Ovim Izvješćem stečajni upravitelj obavještava o poduzetim radnjama u ovom stečajnom postupku u naznačenom razdoblju nakon ročišta Skupštine vjerovnika održanog dana 28.09.2023. radi utvrđenja vrijednosti nekretnine čkbr. 406/3 oranice Krčec upisane u zk.ul. 3076 k.o. Helena, a obuhvaća: (i) pravnu analizu za nekretninu – stan u Zagrebu, Jurkovićeve ulica 26. upisan u zk.ul. 6662 kao čkbr. 5738/3 za k.o. Centar prema naknadno pribavljenoj dokumentaciji u svezi postojanja imovinsko-pravnog zahtjeva stečajnog dužnika kao prodavatelja prema kupcu ove nekretnine, (ii) naknadno pronađena imovina (pokretnine) – instalacijska vodovodna oprema kao sastavni dio stečajne mase i (iii) postupak unovčenja nekretnine – oranice čkbr. 406/3 iz zk.ul. 3976 k.o. Helena, a sve kako slijedi.

(i) naknadna pravna analiza za nekretninu (stan) čkbr. 5738/3, zk.ul. 6662 k.o. Centar

Nastavno na Izvješće broj 1. i u istom danu pravnu analizu na temelju postojeće dokumentacije u stečajnom spisu, ovim Izvješćem, po naknadno pribavljenoj dokumentaciji iz zemljišno knjižne zbirke isprava za predmetnu nekretninu i iz arhiviranog parničnog spora P-1163/2019 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu po tužbi Baljkas Ana-Marije iz Zagreba, Jurkovićeve 26. (pravnog slijednika kupca nekretnine, majke Baljkas Katarine) radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini stečenog dosjelošću, obavljena je naknadna prava

analiza vezana za ostvarenje imovinskog prava stečajnog dužnika kao prodavatelja temeljem sklopljenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine između EKO-MONT d.o.o. kao prodavatelja i Bajkas Katarine kao kupca od 08.11.2001. godine.

Dosada su kao nesporno utvrđene slijedeće činjenice:

» da je kupac Baljkas Katarina podmirila dio ugovorene kupoprodajne cijene od 255.000,00 DEM i to isplatom iznosa od 150.000,00 DEM na dan 08.11.2001. te 15.000,00 € dana 07.04.2003. i 15.000,00 € dana 05.09.2007. te time isplatila ukupno 106.694,00 €, tako da je ostao neisplaćen dio kupoprodajne cijene u iznosu od 23.685,00 € (ukupna ugovorena cijena od 255.000,00 DEM predstavlja ukupan iznos od 130.379,00 € primjenom službenog tečaja konverzije 1 EUR = 1,95583 DEM);

» da je prodavatelj EKO-MONT d.o.o. nakon isplate dijela kupoprodajne cijene od ukupno 30.000,00 € (2 x 15.000,00 €) izdao brisovno očitovanje kupcu radi brisanja fiducijarnog prava vlasništva upisanog u korist prodavatelja prema čl. 8. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.11.2001. u svrhu osiguranja isplate kupoprodajne cijene na nekretnini vlasništvo Baljkas Katarine upisane u zk.ul.2915 k.o. Mirkovec;

» da je predmetna nekretnina bila izvan knjižno vlasništvo prodavatelja (nije bila još upisana u zemljišnoj knjizi) te je prema čl. 4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine ugovorena isplata preostalog iznosa neisplaćene kupoprodajne cijene u vrijeme sklapanja ugovora 08.11.2001. na slijedeći način: 1) prvi obrok u iznosu od 30.000,00 DEM dospijeva na naplatu kada se prodavatelj u z.k. upiše kao vlasnik predmetne nekretnine, a prodavatelj se to obvezuje uraditi do 31.10.2002. g. i 2) drugi obrok u iznosu od 75.000,00 DEM dospijeva na naplatu do 31.10.2002. g., ali NE prije upisa prava vlasništva prodavatelja u z.k.

» da je kupac Baljkas Katarina stupila u posjed nekretnine – u naravi stan u prizemlju zgrade površine 84,54 m² u Zagrebu, Jurkovićeve 26. odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine, dakle, sa danom 08.11.2001.;

» da je Baljkas Katarina prenijela nekretninu darovnim ugovorom od 29.09.2004. kćeri Baljkas Ana-Mariji kao daroprimcu te je ista u svrhu upisa prava vlasništva nad predmetnom nekretninom dosjelošću podnijela tužbu dana 06.03.2019. protiv prednika stečajnog dužnika kao prodavatelja NIVA INENJERING d.d. Zagreb te je stog dana upisala zabilježbu pokretanja spora u zemljišnoj knjizi pod Z-12018/2019;

» da je prednik stečajnog dužnika NIVA INŽENJERING d.d na temelju prvenstvenog reda upisa pod Z-19938/2015 od 13.05.2015. iz starog zk.uloška u novi zk.uložak sa novom oznakom nekretnine kao čkbr.5738/3 (umjesto ranije oznake čkbr.2504/1) upisan dana 06.03.2019. pod Z-12030/2019 kao vlasnik predmetne nekretnine;

» da je stečajni dužnik EKO MONT d.o.o. u stečaju upisan kao vlasnik nekretnine dana 04.05.2020. pod Z-18327/2020 te je dana 24.07.2020. pod Z-32959/2020 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka;

» da je Baljkas Ana-Marija kao vlasnik predmetne nekretnine upisana dana 04.07.2022. pod Z-36808/2022 a prema prvenstvenom redu po zabilježbi spora Z-12018/2019 temeljem presude OGS Zagreb broj P-1163/2019 od 09.05.2022. koja je postala pravomoćna dana 25.05.2022. uz istodobno brisanje prava vlasništva stečajnog dužnika, prednika NIVA INŽENJERING d.d. i ostalih zabilježbi prije predmetne uknjižbe prava vlasništva i

» da je vlasnica nekretnine po punomoćniku Nenadu Cetinja, odvjetniku iz Zagreba podneskom od 21.04.2022. odgovorila na zahtjev stečajnog upravitelja od 30.03.2022. za isplatom preostalog iznosa kupoprodajne cijene uz podredni zahtjev za raskid ugovora o kupoprodaji nekretnine na način da se preostali neisplaćeni iznos kupoprodajne cijene od 23.685,00 € podmiruje PRIJEBOJEM koji bi nastao dana 04.05.2020. sa njenim potraživanjem za naknadu štete zbog kašnjenja stečajnog dužnika kao prodavatelja sa ispunjenjem ugovorne obveze upisa prava vlasništva nad predmetnom nekretninom, a preostalo potraživanje po osnovi naknade štete do ukupnog iznosa od 36.000,00 € potražuje kao obvezu stečajne mase iz čl.156. SZ.

Iz naknadno pribavljene poslovne dokumentacije – zbirke isprava iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb za k.o. Centar i to:

- (i) isprava o provedbi etažiranja stambene zgrade i promjene oznake zemljišno knjižne i katastarske oznake čestice u novoj katastarskoj izmjeri za k.o. Centar,
- (ii) isprava sklopljenih za upis prava vlasništva pravnog prednika stečajnog dužnika Niva Inženjering d.d. Zagreb i Krka – Farma d.o.o.,
- (iii) isprava za upis prava vlasništva u korist Baljkas Ana-Marije (pravne slijednice kupca Baljkas Katarine)

te arhiviranog parničnog postupka P-1163/2019 OGS Zagreb po tužbi Baljkas Ane-Marije, za predmetnu nekretninu proizlaze daljnje pravno relevantne činjenice:

» da je prednik stečajnog dužnika kao prodavatelja, NIVA INŽENJERING d.d. kao investitor i glavni izvođač radova izgradnje stambeno poslovnog objekta – zgrade u kojoj se nalazi predmetna nekretnina (stan) bio i naručitelj izrade Elaborata o etažiranju zgrade, a Elaborat o etažiranju sačinjen je u studenom 2014. od strane ovl. projektantske tvrtke JADRANOVO d.o.o. Zagreb nakon pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju koje je za predmetnu nekretninu izdao Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba od 03.06.2014. u svrhu ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade (pravomoćna građevinska dozvola izdana 17.11.1999.);

» da je NIVA INŽENJERING d.d. kao vlasnik nekretnine – stambeno-poslovne zgrade upisana dana 13.05.2015. pod Z-19938/2015 i to na čkbr.2504/1 u zk.ul.30551 k.o. Grad Zagreb NAKON što je odobrena promjena izgrađenosti nekretnine po prijavnom listu potvrđenom od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba od 19.09.2014. kada je u zk. upisana nekretnina pod čkbr.2504/11 kao stambeno-poslovna zgrada u Jurkovićevoj 26., bazen i dvorište ukupne površine 877 m2 (dotada kao čkbr.2504/1 bila upisana kao livada u Vlaškoj površine 1239 m2) i nakon što je NIVA INŽENJERING d.d. kao jedini vlasnik nekretnine sačinila Očitovanje za provedbu etažnog vlasništva u z.k. od 08.05.2015.;

» da je uslijed nove katastarske izmjere predmetna nekretnina dobila novu oznaku (i katastarsku i zemljišnoknjižnu) kao čkbr.5738/3 umjesto ranije čkbr.2504/11 i novi zk.uložak broj 6662 k.o. Centar umjesto ranijeg zk.uloška 30551 k.o. Grad Zagreb te je stoga i prvi upis u novi zk.uložak bio sa danom 06.03.2019. pa je i NIVA INŽENJERING d.d. sa tim danom pod Z-12030/2019 upisana kao vlasnik nekretnine (što jasno proizlazi i iz povijesnog zk. izvatka za nekretninu);

» da se stečajni dužnik EKO MONT d.o.o. u stečaju upisao kao vlasnik nekretnine dana 04.05.2020. pod Z-18327/2020 na temelju slijedećih isprava: Ugovora o kupoprodaji stana broj 029/2000 od 27.03.2000. između NIVA INŽENJERING d.d. kao prodavatelja i KRKA FARMA d.d. Zagreb, Savska 41/VIII kao kupca i Dodatka broj 1. tom Ugovoru između istih stranaka od

02.09.2015., Ugovora o kupoprodaji stana od 02.10.2001. između KRKA FARMA d.o.o. Zagreb kao prodavatelja i EKO-MONT d.o.o. kao kupca i Dodatka broj 1 tom Ugovoru između istih stranaka od 16.05.2016. u kojem se specificira predmet kupoprodaje na način kako je upisan u z.k. nakon 2015 godine uz identifikaciju nove i ranije oznake nekretnine (čkb.2504/11 iz zk.ul.30551 k.o. Grad Zagreb sada čkb. 5738/3 k.o. Centar) i

» da iz sadržaja tužbe Baljkas Ana-Marije protiv NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju kao tuženika koja je podnesena dana 06.03.2019. OGS Zagreb i zaprimljena pod brojem P-1163/2019 (kada je upisana zabilježba pokretanja spora) proizlazi da se tužbeni zahtjev na stjecanja prava vlasništva na temelju zakona - dosjelošću temelji na činjenici da je tuženik pravni slijednik upisanog vlasnika na predmetnoj nekretnini (Niva Inženjering d.d. Zagreb) te da se tužiteljica nalazi u samostalnom, zakonitom, istinitom i poštenom posjedu nekretnine u razdoblju dužem od 10 godina (od 29.09.2004. do 06.03.2019.) te bi prema čl.159.st.1. i 2. ZVDSP dosjelošću stekla pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom, a što je i sud pravomoćnom presudom od 09.05.2022. i utvrdio.

Stečajni upravitelj je postupio sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 12.05.2023. i dana 31.05.2023. uputio Baljkas Ana-Mariji po punomoćniku (odvjetniku Nenadu Cetinja iz Zagreba) poziv da u roku od 15 dana dostavi dokaznu dokumentaciju o osnovi i visini tražbine sa osnova naknade štete prema izjavi o prijeboju **ALI, iako je poziv uredno zaprimljen dana 01.06.2023., po istom se NIJE POSTUPILO.**

Za zaključak u svezi predmetne nekretnine polazi se od zakonskih pravila, i to prije svega odredaba ZOO o ispunjenju dvostrano-obvezujućeg ugovora kojem pripada predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine, o naknadi štete zbog kašnjenja u ispunjenju ugovorne obveze, kao i odredbi Stečajnog zakona o prijeboju, a sve kako slijedi.

Pravilo istovremenog ispunjenja obveze propisano je čl. 122. ranijeg ZOO (u primjeni po čl.1163.st.1. ZOO NN.35/05 ...), prema kojem nijedna ugovorna strana nije dužna ispuniti svoju obvezu ako druga ugovorna strana ne ispuni ili nije spremna ispuniti svoju ugovornu obvezu. U tom pogledu, niti je Baljkas Katarina odnosno njena pravna slijednica Baljkas Ana-Marija, niti je stečajni dužnik, bio u obvezi poduzeti radnju ispunjenja svoje ugovorne obveze dok druga strana nije ispunila svoju odnosno dok nije bila spremna ispuniti svoju obvezu.

Iz naknadno pribavljene dokumentacije jasno proizlazi da se stečajni dužnik NIJE MOGAO upisati u zk. kao vlasnik nekretnine PRIJE nego li upis prava vlasništva u zk. proveden u korist njegova prednika NIVA INŽENJERING d.d., koji je i kao investitor i vlasnik projektne dokumentacije i bio jedini ovlaštenik za etažiranje nekretnine i ishođenje svih potrebnih isprava i odobrenja za provedbu legalizacije izgrađene nekretnine i provedbu etažiranja u z.k., kao i za usklađenje zk. stanja u ispravama prema novoj katastarskoj izmjeri koja odgovara aktualnom stanju upisane nekretnine u zk.ul. 6662 k.o. Centar kao čkb.5738/3. **U konkretnom slučaju, u novi zk.uložak i pod novom oznakom nekretnine prednik stečajnog dužnika upisan je dana 06.03.2019. (Z-12030/2019), pa stoga stečajni dužnik NIJE NITI MOGAO PRIJE ishoditi upis prava vlasništva svoju koris, niti biti u zakašnjenju sa ispunjenjem svoje obveze.**

Pravne posljedice zakašnjenja u ispunjenju ugovorne obveze propisane su odredbama čl. 262. i 263. ranijeg ZOO. Prema čl. 262. kada dužnik ne ispuni svoju obvezu ili zakasni sa njezinim ispunjenjem vjerovnik ima pravo zahtijevati i naknadu štete, pri čemu dužnik odgovara za nemogućnost ispunjenja iako ju nije skrivio ako je nemogućnost ispunjenja nastala nakon njegova dolaska u zakašnjenje za koje odgovara. Prema čl. 263. dužnik se oslobađa odgovornosti za štetu ako dokaže da nije mogao ispuniti svoju obvezu odnosno da je

zakasnio sa ispunjenjem obveze zbog okolnosti nastalih poslije sklapanja ugovora koje NIJE mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći.

Prodavatelj je danom upisa vlasništva u z.k. – 04.05.2020. ispunio svoju ugovornu obvezu iz čl. 4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine te tek tada stekao pravo zahtijevati od kupca isplatu preostalog nepodmirenog iznosa kupoprodajne cijene, dok kupac prije toga nije niti trebao ispuniti svoju ugovornu obvezu i podmiriti preostali neisplaćeni iznos kupoprodajne cijene.

Odmah po upisu prava vlasništva prednika prodavatelja u z.k. kupac, odnosno njegov pravni slijednik, Baljkas Ana-Marija mogla je i zahtijevala od istog (Niva Inženjering d.d.) izdavanje tabularne izjave podobne za upis uz utvrđenje prava vlasništva stečenog dosjelošću. Ovo pravo kupca proizlazi iz ostvarenja zakonskih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva dospjelošću obzirom na nesmetani posjed nekretnine više od 10 godina te odredbe čl.2. ugovora o kupoprodaji od 08.11.2001. kojim je utvrđen redoslijed rješavanja upisa prava vlasništva u zemljišnu knjigu od strane prodavatelja i njegovih prednika (Niva Inženjering d.d. i Krka-Farma d.o.o.).

Stečajni dužnik pozvao je dana 30.03.2022. pravnog slijednika kupca Baljkas Ana-Mariju da isplati u naknadnom roku preostali dio neisplaćene kupoprodajne cijene ALI po istom nije učinjeno, već je odgovoreno da se neisplaćeni iznos od 23.685,00 € podmiruje PRIJEBOJEM koji je nastao dana 04.05.2020. sa potraživanjem kupca Baljkas Katarine po osnovi naknade štete zbog kašnjenja stečajnog dužnika kao prodavatelja u ispunjenju svoje ugovorne obveze - upisa prava vlasništva u zk. do 31.10.2002. godine.

Zahtjev kupca za naknadu štete NIJE PRAVNO OSNOVAN.

Naime, odredbom čl.4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.11.2001. ugovoren je naknadni rok za ispunjenje preostalog iznosa neisplaćene kupoprodajne cijene na dan sklapanja ugovora u ukupnom iznosu od 105.000,00 DEM (30.000,00 DEM+75.000,00 DEM) i to do dana 31.10.2002. ali ne prije upisa prava vlasništva EKO MONT d.o.o. kao prodavatelja u z.k.

Iz cjelokupne prikupljene dokumentacije proizlazi da EKO MONT d.o.o. odnosno stečajni dužnik NIJE mogao ishoditi upis prava vlasništva u zk. prije upisa prava vlasništva svog prednika NIVA INŽENJERING d.d. Zagreb koji je kao investitor i imatelj/vlasnik cjelokupne projektne dokumentacije imao obvezu pribaviti etažni elaborat i ishoditi sve dozvole o legalizaciji izgradnje predmetne nekretnine te provesti etažiranje i usklađenje isprava sa novom katastarskom izmjerom kako bi se mogao upisati u zk. kao vlasnik nekretnine, a što je učinjeno 06.03.2019. Stoga, stečajni dužnik ne samo da nije skrivio nemogućnost ispunjenja svoje obveze prije provedbe upisa prava vlasništva svog prednika, već NIJE NITI U ZAKAŠNJENJU sa ispunjenjem svoje obveze, a kada bi i bio u zakašnjenju prema čl. 263. ranijeg ZOO ne postoji njegova ODGOVORNOST za kašnjenje.

Na osnovnost navedenog ukazuje i samo postupanje kupca - isplata dijela kupoprodajne cijene – 30.000,00 € nakon dana 31.10.2002. i prije ispunjenja ugovorne obveze prodavatelja (04.05.2020. danom upisa prava vlasništva prodavatelja u z.k.) te ZNANJE kupca Baljkas Katarine i Baljkas Ana-Marije o razlozima neprovedbe prava vlasništva prodavatelja u z.k., i to kako do dana 31.10.2002., tako i u vrijeme naknadne djelomične isplate kupoprodajne cijene (2004. i 2007.) te kasnije sve do dana upisa prodavatelja u z.k. Znanje kupca proizlazi iz odredbe članka 2. Ugovora o kupoprodaji od 08.11.2001. u kojoj je utvrđen redoslijed zaprimljenih zahtjeva prednika prodavatelja i samog prodavatelja za upis prava vlasništva u z.k., što prema zemljišnoknjižnim propisima, znači da prodavatelj NE MOŽE biti upisan kao vlasnik nekretnine u z.k. ako prethodno nije ispunjen uvjet za upis njegova prednika u z.k.

U pogledu zahtjeva za naknadu štete potrebno je istaknuti da prema čl. 175. st.1. Stečajnog zakona **prijeboj je ISKLJUČEN** ako tražbina koja se stavlja u prijeboj postane bezuvjetna i dospjela PRIJE nego što prijeboj postane moguć, što znači da u konkretnom slučaju za tražbinu koja bi dospjela PRIJE dana 04.05.2020. prijeboj NITI NE BI MOGAO NASTATI.

U tom pogledu navodi punomoćnika kupca Baljkas Katarine od 21.04.2022. kojim se ističe prijeboj između tražbine kupca za naknadu štete i tražbine prodavatelja za neisplaćeni dio kupoprodajne cijene pravno nisu osnovani.

Kupac podneskom od 21.04.2022. postavlja zahtjev za naknadu štete te pri tome potražuje isplatu preostalog iznosa naknade štete koji nije stavljen u prijeboj, a to je iznos od 12.315,00 € (36.000,00 € - 23.685,00 €) od stečajnog dužnika kao obvezu stečajne mase, **međutim, ovaj zahtjev za naknadu štete NIJE OSNOVAN**. To iz razloga što do danas nije podnesen niti jedan dokaz o nastanku, pravnoj osnovi i visini štete koja se potražuje, a iz pribavljene dokumentacije u svezi ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine jasno proizlazi da u konkretnom slučaju NE postoji ODGOVORNOST prodavatelja za bilo kakovo kašnjenje u ispunjenju ugovorne obveze (konkludentnim radnjama kupca i prodavatelja pri naknadnoj isplati djela kupoprodajne cijene stvarni rok za ispunjenje ugovornih obveza obje ugovorne strane vezan za dan provedbe upisa prava vlasništva prodavatelja u z.k.).

Iz navedenog proizlazi da je zahtjev kupca za naknadu štete neargumentiran, paušalan i proturječan postojećoj dokumentaciji te stoga u potpunosti PRAVNO NEOSNOVAN.

Stečajni dužnik, zbog nepostojanja dokaza o osnovanosti zahtjeva za naknadu štete, ima imovinsko-pravni zahtjev prema kupcu Baljkas Katarini odnosno njenoj pravnoj slijednici Baljkas Ana-Mariji, Zagreb, Jurkovićeve 26. kao zk. vlasnici predmetne nekretnine za ispunjenjem ugovorne obveze isplate preostalog neisplaćenog iznosa kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.11.2001. u iznosu od 23.685,00 € sa zakonskom zateznom kamatom od dana 04.05.2020. do isplate.

Sva naknadno pribavljena dokumentacija u svezi provedbe prava vlasništva prednika prodavatelja u z.k. i prodavatelja u zk. nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

(ii) naknadno pronađena stečajna masa - pokretnine (instalacijska oprema i metalne police)

U ovom stečajnom postupku po stečajnom upravitelju je prilikom očevida nekretnine iz k.o. Helena (čkr.406/3 oranica Krčec iz zk.ul. 3076) naknadno pronađena imovina – **pokretnine koje čine stečajnu masu**, a nalaze se unutar nekretnine – nedovršene poslovne zgrade u poslovnoj zoni Sveta Helena i to: **instalacijska (vodovodna) oprema i metalne police prema Inventurnom popisu te imovine koja se nalazi u prilogu.**

U svrhu donošenja odluke o unovčenju pokretnina pribavljena je ponuda METEOR TRGOVINA d.o.o., Varaždin, Optujska 12. o nabavnoj vrijednosti pokretnina od 27.02.2023., prema kojoj ponudi ukupna vrijednost instalacijske opreme iznosi 1.432,69 € (sa PDV).

Stečajni upravitelj, u skladu sa čl. SZ, predlaže da Skupština vjerovnika na ročištu donese odluku o načinu unovčenja predmetne imovine i to neposrednom pogodbom uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za otkup imovine (objava oglasa o prodaji na web.stečaj) s time da u prvom krugu prodaje početna prodajna cijena iznosi utvrđenu vrijednost iz Inventurnog popisa imovine za svaku pojedinu pokretninu, a u daljnjem krugu prodaje da se početna prodajna cijena umanjuje za 20%.

Inventurni popis pokretne imovine sa cijenama nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

(iii) postupak unovčenja nekretnine k.o. Helena e-dražbom

U ovom stečajnom postupku u tijeku je postupak unovčenja nekretnine – čkbr.406/3 iz zk.ul.3076 k.o. Helena, u naravi nedovršeni objekt – poslovna zgrada sa zemljištem koja se nalazi u poslovnoj zoni Sveta Helena i **to II (DRUGA) e-dražba pred Finom.**

Prva e-dražba, na temelju zaključka stečajnog suda o prodaji nekretnine, provodila se u razdoblju od 13.11.2023. do 06.02.2024., time da se samo dražbovanje provodilo u razdoblju od 23.01.2024. u 14:00:00 sati do 06.02.2024. u 13:59:59, a na dražbi su mogle sudjelovati osobe koje su prethodno do dana 12.01.2024. uplatile jamčevinu.

Kako jamčevina nije bila uplaćena za prvu e-dražbu, a razlučni vjerovnik nije sudjelovao u postupku prodaje, to je prva dražba bila neuspješna.

Druga e-dražba provodi se u razdoblju od 07.02.2024. do 02.05.2024., dražbovanje se provodi u razdoblju od 17.04.2024. u 13:00:00 sati pa sve do 02.05.2024. u 12:59:59, početna prodajna cijena iznosi 125.000,00 € (50% utvrđene vrijednosti), dok se jamčevina u iznosu od 25.000,00 € plaća do dana 08.04.2024.

Temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 08.12.2023. koji je sklopljen između razlučnog vjerovnika VEGA d.o.o., Varaždin, Zagrebačka ulica 183. i cedenta te trgovačkog društva AUTO1 d.o.o. Varaždin, Ulica Dragutina Rakovca 57. kao cesionara te ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina, Trg slobode 1. pod OV-5665/2023 od 08.12.2023., ustupljena je u cijelosti tražbina osigurana prijenosom prava vlasništva radi osiguranja tražbine (fiducija kao razlučno pravo) na novog razlučnog vjerovnika AUTO1 d.o.o. kao cesionara. Ustup tražbine proveden je u zemljišnoj knjizi, a sve kako to proizlazi iz zk.izvatka od 10.01.2024.

Objava oglasa o provedbi prve i druge e-dražbe za nekretninu k.o. Helena, Ugovor o ustupu tražbine i zk izvadak od 10.01.2024. nalaze se u prilogu ovog Izvješća.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik na dan izrade ovog Izvješća nema novčanih sredstava na svom računu. Prema potvrdi banke (Podravska banka d.d.) od 15.03.2024. **račun ima status blokade.**

Provjerom kod Fine te pribavom dokumentacije od ovrhovoditelja utvrđeno je da u Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje ima neizvršenih osnova u ukupnom iznosu od 6.783,44 €, a sve osnove se odnose na neplaćene režijske troškove unovčenih nekretnina u k.o. Resnik u 2021. godini u ovršnom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu broj Ovr1515/2019 rješenjem o dosudi od 14.06.20221.

Stečajnu masu čini nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sesvetama, Zk. odjel Sveti Ivan Zelina u zk.ul.3076 k.o. Helena kao čkbr. 406/3 oranica Krčec sa ukupno 3925 m² u svezi unovčenja koje je u tijeku II e-dražba pred Finom te pokretne – instalacijska oprema i metalne police za koje će postupak unovčenja započeti po donošenju odluke Skupštine vjerovnika te bi zbog blokade računa ostvarena kupovna kod unovčenja imovine

trebala biti isplaćena na depozitni račun stečajnog suda radi mogućnosti provedbe diobe stečajne mase propisanim redom i prioritarnim namirenjem sukladno Stečajnom zakonu.

Potvrda banke od 15.03.2024. o blokadi računa i Očevidnik Fine neizvršenih osnova za plaćanje nalaze se u prilogu ovog Izvješća.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U ovom stečajnom postupku u narednom razdoblju stečajni upravitelj predlaže sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja slijedećih odluka:

1) odluka o ostvarenju imovinsko-pravnog zahtjeva stečajnog dužnika temeljem sklopljenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.11.2001. (čkb. 5738/3, zk. ul. 6662 k.o. Centar) pokretanjem sudskog postupka tužbom protiv Baljkas Katarine i Baljkas Ane-Marije radi isplate preostalog dijela neisplaćenog iznosa kupoprodajne cijene od 23.685,00 € sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos od dana 04.05.2020. pa do isplate i uz naknadu troškova sudskog postupka;

2) odluka o unovčenju naknadno pronađene imovine – pokretnina i to instalacijske (vodovodne) opreme i metalnih polica prema Inventurnom popisu pokretnina i to neposrednom pogodbom uz prethodno prikupljanje pisanih ponuda za otkup imovine putem objave oglasa o prodaji na Internet stranici web.stečaj, uz početnu prodajnu cijenu prema vrijednostima naznačenim za svaku pokretninu pojedinačno u Inventurnom popisu imovine, a u svakom daljnjem krugu prodaje uz umanjenje početne prodajne cijene za 20%.

U narednom razdoblju provest će se i slijedeće radnje:

3) nastavak postupka unovčenja nekretnine - čkb. 406/3 oranica Krčec sa 3925 m² upisane u zk. ul. 3076 k.o. Helena (nedovršeni poslovni objekt sa zemljištem) i to kroz drugu (ii) e-dražbu u kojoj se samo dražbovanje provodi od 17.04.2024. do 02.05.2024. sa početnom prodajnom cijenom od 125.000,00 € i uvjetom uplate jamčevine u iznosu od 25.000,00 € do dana 08.04.2024., a u slučaju neuspjeha ove dražbe, pristupit će se provedbi treće (III) e-dražbe po početnoj prodajnoj cijeni od 62.500,00 € (25% utvrđene vrijednosti);

4) donijeti odluka stečajnog suda o uplati ostvarene kupovnine iz unovčenja stečajne mase – nekretnine pod točkom 3) i pokretnina pod točkom 2) na depozitni račun stečajnog suda zbog blokade računa stečajnog dužnika.

Za EKO MONT d.o.o. u stečaju:
Tea Gatternig, stečajni upravitelj

Prilozi:

- √ Ugovori o prodaji nekretnine između prednika prodavatelja te prednika i prodavatelja
- √ Etažni elaborat i rješenje o izvedenom stanju za nekretninu u Zagrebu, Jurkovićeve 26.
- √ Očitovanje Niva Inženjering d.d. za etažno vlasništvo i potvrda nadležne službe Grada Zagreba za provedbu etažnog elaborata u z.k.
- √ Usklađenje stanja u z.k. i nova katastarska izmjera nekretnine (čkb.2504/11 iz livade u stambeno-poslovnu zgradu u Zagrebu, Jurkovićeve 26.)
- √ Tužba Baljkaš Ana-Marije od 06.03.2019. radi stjecanja prava vlasništva dosjelošću
- √ Povijesni zk. izvadak za nekretninu čkb.5738/3 zk.ul.6662 k.o.Centar (Zg,Jurkovićeve 26)
- √ Inventurni popis pokretnina – naknadno pronađena imovina
- √ Objava oglasa o provedbi I. i II e-dražbe za nekretninu čkb.406/3 iz zk.ul.3076 k.o. Helena
- √ Ugovor o ustupu tražbine i zk. izvadak od 10.01.2024. o provedbi ustupa tražbine
- √ Očevidnik Fine o neizvršenim osnovama za plaćanje
- √ Potvrda banke (Podravska banka d.d.) o blokadi računa stečajnog dužnika od 15.03.2024.