

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-490/2021**
Dužnik: **KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 6.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 12.08.2023. do 12.11.2023.

U izvještajnom razdoblju poduzete su slijedeće radnje:

- Dana 05.09.2023. zaključena je 3. elektronička dražba za prodaju nekretnine - poslovnog prostora u Sesvetama. Nekretnina je dosuđena kupcu TRCZ RESNIK d.o.o., Sesvete za cijenu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn. Kupac je u cijelosti uplatio kupovninu na račun Financijske agencije, te mu je nekretnina Zaključkom od 26.09.2023. predana u posjed. Primopredaja nekretnine izvršena je 17.10.2023. g.
- Dana 10.10.2023. stečajna upraviteljica je dostavila sudu obračun troškova koji terete nekretninu – poslovni prostor u Sesvetama sa prijedlogom diobe kupovnine. Ročište za diobu kupovnine zakazano je za 27.11.2023.g.
- Dana 07.11.2023. zaprimljena je mailom Obavijest o postojanju dospjele obveze stečajnog dužnika na podmirenje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade (odnosi se na zgradu u kojoj je poslovni prostor u Sesvetama) u iznosu od 4.049,06 EUR, a koju je u ime svih suvlasnika zgrade podmirilo društvo TC SESVETE d.o.o., te dužnika tereti regresno za plaćanje naknade razmjerno veličini suvlasničkog dijela. Isti podnesak je društvo TC SESVETE d.o.o. dostavilo sudu (objavljeno na e-oglasnoj ploči 09.11.2023) kojim moli sud da se iz stečajne mase dužnika regresno izvrši povrat te naknade u navedenom iznosu na njegov račun, kao vjerovniku stečajne mase.
- Obračun troškova koji terete poslovni prostor u Sesvetama od 10.10.2023. dopuniti će se zahtjevom za povratom naknade društva TC SESVETE d.o.o., obzirom da je isti zaprimljen nakon slanja obračuna.
- U izvještajnom razdoblju je prema pravomoćnom Rješenju o namirenju iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u Zadru, Financijska agencija na račun dužnika uplatila 15.09.2023. na ime troškova unovčenja iznos od 7.062,61 EUR, dok je iznosom od 32.323,03 EUR namiren razlučni vjerovnik ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.. Iz uplaćenog iznosa namireni su nepodmireni troškovi koji su teretili unovčenje ove nekretnine.

II. Stanje stečajne mase

Početno procijenjena vrijednost imovine u iznosu 632.609,46 kn / 83.961,70 EUR utvrđena prema preuzetoj knjigovodstvenoj vrijednosti, korigirana je prema izvršenim procjenama i utvrđenim vrijednostima nekretnina i pokretnina na iznos od 962.715,54 kn / 127.774,31 EUR.

U prethodnim izvještajnim razdobljima dovršeno je unovčenje opreme i inventara, te je prodana nekretnina u Zadru. U ovom izvještajnom razdoblju prodana je i nekretnina u

Sesvetama. Stanje stečajne mase na dan 12.11.2023. iznosi 98.893,99 kn / 13.125,49 EUR , kako je prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1 – Pregled stečajne mase (imovina) u kn i EUR

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (kn)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (kn)	Unovčenje (kn)	Stanje stečajne mase na dan 12.11.2023. (kn)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	615.938,07	728.000,00	454.992,63	1.000,00
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	153.029,01	422.000,00	158.241,53	0,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	461.909,06	305.000,00	296.751,10	0,00
	c) Livada Lužanj	1.000,00	1.000,00		1.000,00
2.	Oprema i inventar	10.747,69	228.791,84	44.561,38	0,00
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	10.747,69	185.359,00	40.990,00	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	43.432,84	3.571,38	0,00
3.	Potraživanje od kupaca	1.486,68	1.486,68	1.486,68	0,00
4.	Novčana sredstva	4.437,02	4.437,02		97.893,99
	UKUPNO	632.609,46	962.715,54	501.040,69	98.893,99

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (EUR)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (EUR)	Unovčenje (EUR)	Stanje stečajne mase na dan 12.11.2023. (EUR)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	81.749,03	96.622,20	60.387,90	132,72
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	20.310,44	56.009,03	21.002,26	0,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	61.305,87	40.480,46	39.385,64	0,00
	c) Livada Lužanj	132,72	132,72	0,00	132,72
2.	Oprema i inventar	1.426,46	30.365,90	5.914,31	0,00
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	1.426,46	24.601,37	5.440,31	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	5.764,53	474,00	0,00
3.	Potraživanje od kupaca	197,32	197,32	197,32	0,00
4.	Novčana sredstva	588,89	588,89	0,00	12.992,77
	UKUPNO	83.961,70	127.774,31	66.499,53	13.125,49

Pojašnjenja:

1. Nekretnine

a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete – prodano

Početna vrijednost preuzeta je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 153.029,01 kn. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosila je 698.681,60 kn, a prostor je kupljen 28.04.1998. godine. Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 17.06.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.(Arsing d.o.o. Varaždin) poslovni prostor u TC Millenium procijenjen je na iznos 422.000,00 kn ili 56.009,03 EUR (616 EUR/m²), te je u tom iznosu Zaključkom o prodaji utvrđena vrijednost nekretnine.

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo - čkbr. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog – zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Ulica Ljudevita Posavskog, površine 4990 m2 i dvorište Ulice Ljudevita Posavskog površine 19657 m2, ukupne površine 24647 m2, suvlasništvo dužnika u 68,28/1000 **etažno vlasništvo (E-27)**, povezano s vlasništvom posebnog dijela – **lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m2.**

Upisana založna prava u korist:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A u iznosu 145.000,00 EUR (Z-4610/2008/817)
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 334.783,21 kn (Z-3292/13)
3. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107 (založno pravo stečeno ustupanjem založnog prava od dotadašnjeg vjerovnika ERSTE CARD CLUB d.o.o. OIB: 85941596441 prema Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Svetom Ivanu Zelina, posl.br. OVR-225/2023-2 od 12.04.2023., upisano 15.05.2023.) u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019 i Z-6562/2023)

Tijek unovčenja:

Elektronička dražba za prodaju nekretnine započela je 20.12.2022. objavom poziva Financijske agencije za 1. dražbu koja je zaključena 15.03.2023. bez ponuda, kao i 2. dražba koja je zaključena 09.06.2023.

Nekretnina je prodana na 3. elektroničkoj dražbi koja je zaključena 05.09.2023. i Rješenjem o dosudi broj 2 St-490/2021-80 od 08.09.2023. te Rješenjem o ispravku rješenja o dosudi broj 2 St-490/2021-81 od 08.09.2023. dosuđena je kupcu TRCZ RESNIK d.o.o., Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 43, OIB: 12905443009 **za cijenu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn.** Nakon pravomoćnosti Rješenja o dosudi i nakon što je kupac na račun Financijske agencije uplatio kupovninu u cijelosti, Zaključkom broj 2 St-490/2021-90 od 26.09.2023. nekretnina je predana u posjed kupcu, a primopredaja je izvršena 17.10.2023. godine.

Kupovnina se još uvijek nalazi na računu Financijske agencije, a u narednom izvještajnom razdoblju održati će se ročište za diobu kupovnine nakon čega će sud rješenjem o namirenju odrediti diobu kupovnine.

b) Poslovni prostor u TC Zadar - prodan

Vrijednost poslovnog prostora u TC Zadar (City Galleria) bila je prema procjeni utvrđena u iznosu od 305.000,00 kn / 40.480,46 EUR.

Poslovni prostor bio je u upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, ZK odjel Zadar, u zk. ul. 13234 k.o. Zadar - čkbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade površine 7570 m2 i gospodarsko dvorište površine 3915 m2, ukupne površine 11485 m2, suvlasnički dio dužnika 32/10000 **etažno vlasništvo (E-155)**, **poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a**), ukupne površine 35,55 m2, u elaboratu neobožano.

Poslovni prostor je **prodan nakon provedene 1. elektroničke dražbe za iznos od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn kupcu Keyword d.o.o., Zagreb, Lanište 1J, OIB: 41902119052.**

Do prodaje poslovnog prostora sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb, Čulinečka cesta 221C, OIB: 34134218058 sklopljen je 01.07.2022. Ugovor o zakupu uz mjesečnu zakupninu od 302,18 EUR (8,50 EUR/m²) uvećano za PDV. Zakup je prestao 19.05.2023., sve zakupnine i troškovi su naplaćeni, a prostor predan u urednom stanju.

U izvještajnom razdoblju potvrđena je pravomoćnost Rješenja o namirenju posl.br. St-490/2021-75 od 09.08.2023. kojim je određeno da se kupovnine namiruju nastali troškovi unovčenja u iznosu od 7.062,61 EUR / 53.213,23 kn, a iznosom od 32.323,03 EUR / 234.537,87 kn namiruje se tražbina jedinog upisanog razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. Financijska agencija je 15.09.2023. izvršila prijenos kupovnine prema prema rješenju o namirenju, čime je dovršeno unovčenje ove nekretnine.

c) Livada Lužanj

Nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te je kao početna vrijednost navedena „simbolična“ vrijednost od 1.000,00 kn.

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 1672 k.o. Lužan - čkr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m², **suvlasništvo dužnika u 179/647 dijela (27,67%).**

Suvlasnik nekretnine je Budor Marica, Moravče, Prigorska 16 (suvlasnički dio 468/647 ili 72,33%)

Upisana založna prava u korist:

1. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107 (založno pravo stečeno ustupanjem založnog prava od dotadašnjeg vjerovnika ERSTE CARD CLUB d.o.o. OIB: 85941596441 prema Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Svetom Ivanu Zelina, posl.br. OVR-225/2023-2 od 12.04.2023., upisano 15.05.2023.) u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-6562/2023) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

U dogovoru sa razlučnim vjerovnikom predložiti će se način i uvjeti prodaje ove nekretnine.

2. Oprema i inventar – unovčenje dovršeno

U skladu sa odlukama skupštine vjerovnika, prodaja svih pokretnina oglašavana je na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj po početnoj vrijednosti u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u odnosu na početnu vrijednost u daljnjim oglasima.

Po objavljenim oglasima realizirana je prodaja opreme i inventara za iznos 5.914,31 EUR / 44.561,38 kn. Neispravna oprema je rashodovana i zbrinuta na EE otpad. Detaljni pregled unovčenja opreme i inventara prikazan je prethodno podnesenim tromjesečnim izvještajima.

Na pokretninama nisu upisana založna prava.

3. Potraživanje od kupaca

Početno stanje potraživanja od kupaca u iznosu 1.486,68 kn odnosilo se na potraživanje po zakupu poslovnog prostora u TC Millenium i naplaćeno je nakon otvaranja stečajnog postupka.

4. Novčana sredstva

Stanje novčanih sredstava na računu dužnika na dan 12.11.2023. iznosi 12.992,77 EUR / 97.893,99 kn. Od otvaranja stečaja ostvareno je 18.441,68 EUR / 138.948,80 kn priljeva po računu, od čega su podmireni troškovi stečajnog postupka u iznosu 5.448,91 EUR / 41.054,81 kn, kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 12.11.2023. (u kn)

	Ukupno od 28.01.2021. do 12.08.2023.	Od 13.08. do 12.11.2023. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 12.11.2023.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	4.437,02		4.437,02
Naplata zakupa PP Sesvete	1.486,68		1.486,68
Naplata zakupa PP Zadar	30.185,83		30.185,83
Naplata prefakturiranih troškova po zakupu PP Zadar -komunalna naknada	2.962,64		2.962,64
Povrat FINA za neodržane dražbe PP Zadar	2.100,00		2.100,00
Namirenje troškova iz kupovnine PP Zadar	0,00	53.213,24	53.213,24
Prodaja pokretnina	44.561,38		44.561,38
Pozitivna kamata	0,36	1,66	2,02
Ukupno priljevi	85.733,91	53.214,89	138.948,80
Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	1.327,80	299,80	1.627,59
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	1.347,84		1.347,84
Komunalna naknada TC Millenium	903,14		903,14
El. energija TC Millenium	1.261,21	86,27	1.347,48
Komunalna naknada PP Zadar	2.962,19		2.962,19
Pričuva za PP Zadar od 27.01.do 30.06.2022.(dalje na teret zakupnika)	0,00	6.366,88	6.366,88
Knjigovodstvene usluge	8.400,00	4.899,69	13.299,69
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	4.000,00		4.000,00
Trošak procjene pokretnina	3.600,00		3.600,00
Predujam za dražbe	5.600,00		5.600,00
Ukupno odljevi	29.402,18	11.652,63	41.054,81
Stanje novčanih sredstava na dan 12.11.2023 (kn)			97.893,99

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 12.11.2023. (u EUR)

	Ukupno od 28.01.2021. do 12.08.2023.	Od 13.08. do 12.11.2023. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 12.11.2023.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	588,89	0,00	588,89
Naplata zakupa PP Sesvete	197,32	0,00	197,32
Naplata zakupa PP Zadar	4.006,35	0,00	4.006,35
Naplata prefakturiranih troškova po zakupu PP Zadar -komunalna naknada	393,21	0,00	393,21

KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 05787296641
Posl.broj: St-490/2021
Sanja Janči, stečajni upravitelj

Povrat FINA za neodržane dražbe PP Zadar	278,72	0,00	278,72
Namirenje troškova iz kupovnine PP Zadar	0,00	7.062,61	7.062,61
Prodaja pokretnina	5.914,31	0,00	5.914,31
Pozitivna kamata	0,05	0,22	0,27
Ukupno priljevi	11.378,85	7.062,83	18.441,68

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	176,23	39,79	216,02
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	178,89	0,00	178,89
Komunalna naknada TC Millenium	119,87	0,00	119,87
El. energija TC Millenium	167,39	11,45	178,84
Komunalna naknada PP Zadar	393,15	0,00	393,15
Pričuva za PP Zadar od 27.01.do 30.06.2022.(dalje na teret zakupnika)	0,00	845,03	845,03
Knjigovodstvene usluge	1.114,87	650,30	1.765,17
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	530,89	0,00	530,89
Trošak procjene pokretnina	477,80	0,00	477,80
Predujam za dražbe	743,25	0,00	743,25
Ukupno odljevi	3.902,34	1.546,57	5.448,91

Stanje novčanih sredstava na dan 12.11.2023 (EUR)	12.992,77
--	------------------

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

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U idućem razdoblju zakazano je ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u Sesvetama. Po pravomoćnosti rješenja o namirenju i prijenosu dijela kupovnine koji će biti određen za namirenje troškova, podmiriti će se nepodmireni troškovi i obveze stečajne mase. U dogovoru sa razlučnim vjerovnikom EOS MATRIX d.o.o. predložiti će se način i uvjeti prodaje treće preostale nekretnine (livada Lužanj). Ukoliko se steknu uvjeti, podnijeti će se završni račun i predložiti zaključenje stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

U Čakovcu 16.11.2023. godine