

**Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
Za skupštinu vjerovnika zakazanu za 11. veljače 2025.g.**

Rješenjem naslovnog suda od 20.03.2023.g. pod poslovnim brojem St-973/2019-269 zaključen je redovni stečajni postupak.

Rješenjem istog suda od 13.03.2023.g. pod posl.br. St-973/2019-267, na moj je prijedlog osnovan polog stečajne mase u iznosu od 22.000,00 Eura za potencijalne parnične sudskih troškove koji mogu proizaći iz parnice koja se vodila pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. P-854/2022, tužitelja stečajnog dužnika protiv tuženika Grada Zagreba.

Ovim putem izvješćujem sud i vjerovnike da sam u predmetnoj parnici protiv Grada Zagreba u potpunosti uspio na način da je Trgovački sud u Zagrebu dana 09.09.2024.g. pod posl.br. P-619/2024-6 (ranije P-854/2022) donio presudu kojom je u cijelosti prihvatio moj tužbeni zahtjev, a koja presuda je postala pravomoćna dana 23.10.2024.g. Predmetnom presudom nalaženo je zemljišno knjižnom odjelu OGS u Zagrebu brisati upisana založna prava Grada Zagreba na ukupno 11 nekretnina ovog stečajnog dužnika. Provedbom navedene presude u zemljišnim knjigama a koja provedba će se dogoditi u narednih cca mjesec dana, navedenih 11 nekretnina postati će slobodna stečajna masa ovog stečajnog dužnika.

Također, izvješćujem sud i vjerovnike da sam i u drugoj parnici, onoj protiv društva KOVČO FAKTOR d.o.o. iz Zagreba u potpunosti uspio na način da je Trgovački sud u Zagrebu u postupku pod posl.br. P-959/2019 u cijelosti prihvatio moj tužbeni zahtjev i zk odjelu naložio brisanje upisanog založnog prava na svih 11 nekretnina. Rješenjem Zemljišno knjižnog odjela OGS u Zagrebu od 21.02.2023.g. pod posl.br. Z-9190/2023 brisano je založno pravo društva KOVČO FAKTOR d.o.o. iz Zagreba sa svih jedanaest nekretnina.

Konkretno, radi se o sljedećim nekretninama;

1. nekretnina oznake 27/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 30, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 1/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 8,57 m²
2. nekretnina oznake 24/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 37, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 8/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 7,56 m²
3. nekretnina oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 38, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 9/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 7,32 m²

4. nekretnina oznake 25/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 65, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 11/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 7,90 m²
5. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 70, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 16/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,21 m²
6. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 71, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 17/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,25 m²
7. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 72, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 18/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,25 m²
8. 2 nekretnina oznake 6/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 73, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 19/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,21 m²
9. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 82, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 28/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 9,82 m²
10. nekretnina oznake 4/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 100, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi prema u podrumu oznake SP18 u podrumu -1 objekta ukupne površine 1,15 m²
11. nekretnina oznake 4/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 101, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi prema u podrumu oznake SP19 u podrumu -1 objekta ukupne površine 1,15 m²

Ovim putem konstatiram da gore navedenih jedanaest nekretnine predstavlja slobodnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čijim unovčenjem će se namiriti stečajni vjerovnici u ovom stečajnom postupku.

Tržišnu vrijednost predmetnih nekretnine procijenila je stalna sudska vještakinja Lana Čengija iz društva LIP PROCJENE d.o.o. iz Zagreba procjenom od 31.01.2025.g. na ukupni iznos od 109.294,00 Eura.

Posebno napominjem da se nekretnine pod rednim brojevima 10 i 11 moraju prodavati zajedno jer se u naravi radi o jednoj uporabnoj cjelini, odnosno fizički se radi o jednoj ostavi.

Prijedlog odluka

Shodno gore iznesenom, predlažem da vjerovnici na ovoj skupštini vjerovnika donesu sljedeće odluke:

I. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase,

II. Ovlašćuje se stečajni upravitelj sve nekretnine unovčiti putem Financijske agencije, primjenom alata „FINA LICITATOR“ i to;

1. nekretninu oznake 27/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 30, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 1/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 8,57 m², utvrđene vrijednosti **12.354,00 Eura**
2. nekretnina oznake 24/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 37, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 8/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 7,56 m², utvrđene vrijednosti **10.893,00 Eura**
3. nekretnina oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 38, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 9/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 7,32 m², utvrđene vrijednosti **10.548,00 Eura**
4. nekretnina oznake 25/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 65, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 11/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 7,90 m², utvrđene vrijednosti **11.386,00 Eura**
5. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 70, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 16/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,21 m², utvrđene vrijednosti **11.827,00 Eura**
6. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 71, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 17/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,25 m², utvrđene vrijednosti **11.888,00 Eura**
7. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 72, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 18/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,25 m², utvrđene vrijednosti **11.888,00 Eura**
8. 2 nekretnina oznake 6/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 73, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 19/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,21 m², utvrđene vrijednosti **11.827,00 Eura**
9. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 82, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 28/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 9,82 m², utvrđene vrijednosti **14.153,00 Eura**
10. nekretnina oznake 4/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 100, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi prema u podrumu oznake SP18 u podrumu -1 objekta ukupne površine 1,15 m², te nekretnina oznake 4/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 101, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi prema u podrumu oznake SP19 u podrumu -1 objekta ukupne površine 1,15 m², utvrđene vrijednosti **2.530,00 Eura**

III. Uvjeti unovčenja utvrđuju se kako slijedi:

- a. Početne cijene za nadmetanje kod 1. kruga elektroničkih javnih dražbi utvrđuju se u iznosu od 3/4 od procijenjene vrijednosti za pojedinu nekretninu,
- b. Početne cijene za nadmetanje kod 2. kruga elektroničkih javnih dražbi utvrđuju se u iznosu od 1/2 od procijenjene vrijednosti za pojedinu nekretninu,
- c. Početne cijene za nadmetanje kod 3. kruga elektroničkih javnih dražbi utvrđuju se u iznosu od 1/4 od procijenjene vrijednosti za pojedinu nekretninu,
- d. Početne cijene za nadmetanje kod 4. kruga elektroničkih javnih dražbi utvrđuju se u iznosu od 1,00 Eura
- e. Rok između objave prodaje na stranicama Financijske agencije i početka elektroničkog javnog nadmetanja ne može biti kraći od 30 dana,
- f. Javno nadmetanje trajati će 8 dana,
- g. Jamčevina za svaku nekretninu određuje se u iznosu od 10% od njene procijenjene vrijednosti,
- h. Najpovoljnija ponuda biti će ona sa najvišom cijenom,
- i. Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija biti će dužan u roku od 15 dana od dana kada ga stečajni upravitelj obavijesti o tome da je odabran kao najpovoljniji ponuditelj, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude (umanjen za plaćenu jamčevinu). Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom i propuštanjem tog roka smatrati će se da je ponuditelj odustao od ponude u kojem slučaju gubi pravo na povrat jamčevine.
- j. Prodaja se vrši po načelu «viđeno – kupljeno».

U Zagrebu, 31.01.2025.g.

S poštovanjem,
Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

Prilog: Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina društva LIP PROCJENE d.o.o. od
31.01.2025.g.