

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St- 326/2023

**Dužnik: STANOING d.o.o. ustečaju
Jurja Habelića 4, Varaždin
OIB: 21611439134**

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15.11.2024. DO 15.02.2025.

1. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika

Od strane sudskog vještaka građevinske struke, izvršena je procjena većeg djela nekretnina koje čine stečajnu masu, te su dostavljeni procjembeni elaborati koji su objavljeni na e-Oglasnoj ploči Trgovačkog suda. Zbog nemogućnosti ulaska u određene stanove, koji nisu slobodni od osoba i stvari, do sada nije izvršena procjena svih nekretnina. Očekuje se završetak procjene svih nekretnina u roku od 30 dana.

Po dovršetku procjene svih nekretnine, radi bolje preglednosti, podnijet će se tabelarni prikaz sa naznakom procijenjene vrijednosti svake pojedine nekretnine.

(Napomena: predmet procjene su nekretnine na kojima je osnovano založno pravo i nekretnine koje su predmet ovršnih postupaka).

U nedovršenoj zgradi u Šibenskoj ulici 12 u Varaždinu, gdje su obitavali golubovi, od strane tvrtke Kubat d.o.o. iz Varaždina, izvršena je dezinfekcija i čišćenja svih zajedničkih dijelova zgrade i stanova koji su u vlasništvu stečajnog dužnika, te su pomoću drvenih daski zatvoreni otvori na gornjim katovima i otvor za prozor u prizemlju (prozor nije ugrađen) da se spriječi daljnji ulazak golubova.

Dana 30.11.2024. izvršena je primopredaja poslovne zgrade na adresi Jurja Habelića 4, Varaždin, kupcu Varaždinska biskupija, te izvršena odjava svih režijskih i drugih troškova koji terete predmetnu nekretninu, sa imena stečajnog dužnika na ime Varaždinske biskupije. Naknadno je još izvršen odvoz neispravne i dotrajale informatičke opreme (stari fiksni telefoni, oštećeni monitori) te je u svrhu prijevoza angažiran Pevox, koji ujedno ima obvezu zbrinjavanja takve vrste otpada. U dogovoru sa Varaždinskom biskupijom, dopušteno je korištenje jedne prostorije u zgradi, radi razvrstavanja tehničke dokumentacije koja se odnosi na zgrade kojima je stečajni dužnik upravljao prethodnih godina prije otvaranja stečajnog postupka. Sukladno odluci

Skupštine vjerovnika sklopljen je ugovor o djelu sa Lidijom Novak (bivša zaposlenica Stanoinga) koja je svu predmetnu tehničku dokumentaciju razvrstala, kompletirala i predala novim upraviteljima zgrada.

2. Pokretnine

Povodom 1. oglasa o prodaji pokretnina, temeljem pristigle ponude prodane sve pokretnine ponuditelju Varaždinska Biskupija, a na kojim pokretninama je osnovano založno pravo u korist Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Varaždin, za iznos od 9.168,16 eur uvećano za PDV od 2.292,04 eur, što ukupno iznosi 11.460,20 eur. Podnesen je prijedlog za namirenje istog razlučnog vjerovnika na način da se iz ukupno ostvarene kupovnine od 11.460,20 eur namire troškovi stečajnog postupka sa pripadajućim PDV-om u ukupnom iznosu od 4.969,93 eur, te da se razlučni verovnik namiri u iznosu od 6.490,27 eur.

Razlučni verovnik Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Varaždin, dao je suglasnost na predloženi način namirenja, te je razlučnom vjerovnika izvršena isplata po osnovu dijela glavnice duga osiguranog razlučnim pravom, u iznosu od 6.490,27 eur.

3. Izdavanje tabularne izjave

Sukladno Odluci Skupštine vjerovnika, JASMINI NOVAK, Aleja kralja Zvonimira 11, Varaždin, OIB 13180730740, izdana je tabularna isprava za nekretnine zemljišnoknjižne oznake kat.čest. 2678/1, zk.ul. 11788, k.o. Varažin, Aleja kralja Zvonimira i to: 29. Suvlasnički dio: 7520/723175 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) i 142. Suvlasnički dio: 1300/723175 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-142)

4. Održavanje Odbora vjerovnika

Povodom zahtjeva društva Teming d.o.o. iz Varaždina, koji u Splitkoj ulici u Varaždinu kao investitor višestambene građevine izvodi građevinske radove, da se istome omogućiti korištenje djela čestice u svrhu postavljanja gradilišne ograde na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika, održan je odbor vjerovnika na kojem je donesena odluka o davanju suglasnosti društvu Teming d.o.o., Varaždin, kao investitoru višestambene građevine, čija izgradnja je u tijeku na kat. čest. 14546, 14547 i 14550, k.o. Varaždin (Splitska ulica), da postavi gradilišnu ogradu na susjednim česticama koje su u vlasništvu stečajnog dužnika Stanoing d.o.o. u stečaju i to kat. čest. 17015/1 i 17015/2, na rok od 3 mjeseca, nakon kojeg roka bi se uspostavilo prvobitno stanje.

5. Sudski postupci

Obzirom na velik broj ovršnih postupaka pokrenutih prije otvaranja stečajnog postupka radi naplate potraživanja vjerovnika (ovrhovoditelja) koja nisu osigurana založnim pravom (ovršni postupci poslovnih brojeva Ovr i Povrv), još uvijek svakodnevno stižu rješenja ovršnog suda o prekidu postupka zbog nastupanja pravnih posljedica otvaranja

stečajnog postupka, te nakon toga o nastavku i obustavi ovršnih postupaka (najvećim dijelom potraživanja koja su predmet tih ovršnih postupaka, prijavljena su u stečajni postupak).

6. Zahtjev Grada Varaždina za pripajanje čestica kč.br. 17013, 17014 i 17015/1

Grad Varaždin, sukladno članku 132. St.2. Zakona o komunalnom gospodarstvu, dana 05.12.2024. godina, donio je Potvrdu da nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika predstavljaju komunalnu infrastrukturu i to;

1. Čk.br. 17015/1, zk.ul 8134, k.o. Varaždin, Jalkovečka ulica, dječje igralište 269 m² – komunalna infrastruktura – javna zelena površina dječje igrališta u smislu predmetnog zakona,
2. Čk.br. 17014, zk.ul 8133, k.o. Varaždin, Jalkovečka ulica, put sa 180 m² – komunalna infrastruktura – javna zelena površina dječje igrališta u smislu predmetnog zakona,
3. Čk.br. 17013, zk.ul 8132, k.o. Varaždin, Jalkovečka ulica, cesta sa 745 m² – komunalna infrastruktura – javna zelena površina dječje igrališta u smislu predmetnog zakona.

Dana 23.12.2024., Grada Varaždin izdao je očitovanje da naprijed navedene nekretnine predstavljaju JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI čiji je vlasnik GRAD VARAŽDIN, Kralja Tomislava 1, OIB 13269011531.

Na temelju naprijed navedene Potvrde i Očitovanja, izrađen je Geodetski elaborat izvedenog stanja komunalne infrastrukture.

Prema podacima Prijavnog lista za katastar, naprijed pobrojane čestice trebale bi se poništiti i pripojiti novim česticama u vlasništvu Grada Varaždina i dobiti novi način uporabe, kako slijedi:

- kč.br. 17013, poništava se i spaja u k.č.18135, način uporabe: dječje igralište,
- kč.br. 17014, poništava se i spaja u k.č.18136, način uporabe: nerazvrstana cesta,
- kč.br. 17015/1, poništava se i spaja u k.č.18134, način uporabe: pločnik

Međutim, da bi se predmetni Prijavni list mogao proveti u katastru i formirati novonastalo stanje, potrebno je da na Prijavnom listu svojim potpisom izda suglasnost vlasnik predmetnih čestica, Stanoing d.o.o. u stečaju.

Ovde napominjem da je već prethodno, dana 13.05.2024. godine, Grad Varaždin podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva predmetnih čestica na svoje ime, po osnovu činjenice da su predmetne čestice javno dobro u općoj upotrebi – nerazvrstane ceste, ali prijedlog za uknjižbu je odbijen iz razloga jer je za upis nerazvrstane ceste u zemljišne knjige potrebno prvotno izraditi Geodetski elaborat i provesti stanje u Katastarskom operatu (cca 15 godina prije tog vremena, otkad postoji takvo zemljišnoknjižno stanje, Grad Varaždin nije poduzimao nikakve radnje)

Grad Varaždin za sve tri predmetne čestice, izvršio je prijavu izlučnog prava, navodeći da se u sva tri slučaju radi o nerazvrstanoj cesti, slijedom čega svoju prijavu izlučnog prava temelji na odredbi članka 131. Zakona o cestama, kojom odredbom je propisano da su nerazvrstane

ceste koje se upisuju kao javna dobra u općoj uprabi, neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Na predmetnim česticama, kč.br. 1703, 1704 i 1705/1, upisana su razlučna prava u korist sljedećih založnih vjerovnika: (identičan redoslijed za sve tri čestice)

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin
2. Ozone Plus d.o.o., Karlovačka cesta 4J, Zagreb, OIB 83769358350
3. Partner banka d.d., Vončinina ulica 2, Zagreb, OIB 71221608291

Istovremeno, tijekom stečajnog postupka, izvršena je procjena predmetnih čestica, te su utvrđene sljedeće tržišne vrijednosti: (okvirno 1 m²= 70,40 eur)

- kč.br. 17013 – procijenjena vrijednosti 52.400,00 eur
- kč.br. 17014 – procijenjena vrijednost 12.700,00 eur
- kč.br. 17015/1 – procijenjena vrijednost 18.900,00 eur

Glede svega naprijed navedenog, nije sporano da su predmetne čestice prema Zakonu o cestama, nerazvrstane ceste, a što proizlazi iz zakonskih definicija:

Člankom 98. Zakona o cestama, određene je definicija nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, i to posebice:

- *ceste koje su na području gradova s više od 35.000 stanovnika te gradova koji su sjedišta županija bile razvrstane u javne ceste Odlukom o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (»Narodne novine« br. 54/08., 122/08., 13/09., 104/09. i 17/10.),*
- *ceste koje povezuju naselja,*
- *ceste koje povezuju područja unutar gradova i naselja,*
- *terminali i okretišta vozila javnog prijevoza,*
- *pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina,*
- *druge ceste na području naselja i gradova.*

Člankom 100. Zakona o cestama, definirani su dijelovi nerazvrstane ceste

Nerazvrstanu cestu čine:

- *cestovna građevina (donji stroj, kolnička konstrukcija, sustav za odvodnju atmosferskih voda s nerazvrstane ceste, drenaže, most, vijadukt, podvožnjak, nadvožnjak, propust, tunel, galerija, potporni i obložni zid, pothodnik, nathodnik i slično), nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu (zelene površine, ugibališta, parkirališta, okretišta, stajališta javnog prijevoza i slično),*
- *građevna čestica, odnosno cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima (objekti za održavanje cesta, upravljanje i nadzor prometa, benzinske postaje, servisi i drugo),*
- *zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste,*
- *prometna signalizacija (okomita, vodoravna i svjetlosna) i oprema za upravljanje i nadzor prometa,*

– javna rasvjeta i oprema ceste (odbojnici i zaštitne ograde, uređaji za zaštitu od buke, uređaji za naplatu parkiranja i slično).

Rukovodeći se naprijed citiranim odredbama Zakona o cestama, proizlazi da predmetne čestice 17013, 17014 i 17015/1, ispunjavaju zakonske kriterije za nerazvrstanu cestu.

Činjenica jest da je člankom 131. Zakona o cestama propisano da nerazvrstane ceste koje se upisuju kao javna dobra u općoj uprabi, neotuđivo su vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze, na koju odredbu se u prijavi izlučnog prava poziva i Grad Varaždin kao izlučni vjerovnik, međutim Grad Varaždin do sada nije ponudio nikakvo obeštećenje za predmetne čestice, a što također regulira Zakon o cestama.

Člankom 105. st.1. Zakona o cestama propisano je da se na postupak izvlaštenja nekretnina radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstanih cesta primjenjuju se propisi o izvlaštenju, ako ovim Zakonom nije drukčije propisano, dok je stavkom 4. propisano da vlasnik izvlaštene nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstanih cesta ima pravo na novčanu naknadu sukladno zakonu kojim je uređeno izvlaštenje, a može mu se umjesto novčane naknade dati u vlasništvo druga odgovarajuća nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Člankom 11. Zakona o izvlaštenju utvrđeno je da za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

U cilju izbjegavanja dodatnih troškova za vođenje upravnog postupka izvlaštenja predmetnih čestica, a obzirom na činjenicu da su predmetne čestice u stečajnom postupku procijenjene od strane sudskog procjenitelja te im je utvrđena tržišna vrijednost, smatram da bi najekonomičnije bilo da se sa Gradom Varaždinom sklopi postigne sporazum u cilju sklapanja nagodbe, temeljem koje bi Grad Varaždin uz isplatu u visini tržišne vrijednosti predmetnih čestica, stekao pravo vlasništva predmetnih čestica.

Istovremeno, Gradu Varaždin poslano je detaljno očitovanje vezano za plaćanje novčane naknade sukladno naprijed citiranim odredbama Zakona o cestama i Zakona o izvlaštenju, poslan je Procjembeni elaborat koji sadrži procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina te je predloženo da dostave ponudu za kupnju istih čestica.

Primitkom očitovanja Grada Varaždina, zavisno od sadržaja očitovanja, podnijet ću izvješće i po potrebi podnijeti prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika.

- Prilozi:
 - Potvrda i očitovanje izdano od Grada Varaždina
 - Izvod iz Geodetskog elaborata – Prijavni list

II. STANJE STEČAJNE MASE

U nastavku se daje prikaz:

- Priljevi i rashodi za razdoblje od 15.11.2024. do 15.02.2025.

➤ Stanje stečajne mase na dan 15.02.2025

Tabela 1.

Prihodi	Iznos/eur
Prethodno stanje	1.139,09
Prihoda od zakupa	863,61
Prihod od namirenja	21.128,40
Prihod prodaja pokretnina	11.460,20
Povrat PDV-a u stečaju	2.000,00
Ukupno	36.591,30
Rashodi	Iznos/eur
1.Bankovne usluge	72,52
2.Troškovi knjigovodstvenih usluga	750,00
3. Komunalna naknada i naknada uređenja vode- J. Habdelića 4	509,22
4. Varkom d.o.o. – vodne usluge	185,30
5.Troškovi zbrinjavanja i razvrstavanja dokumentacije	10.000,00
6.Troškovi odvoza artikla – informatička oprema, telefoni,..	140,00
6.Trošak promjene brave na ulaznim vratima, zgrada Šibenska ulica 12	1.001,40
7.Plaćanje PDV-a u stečaju	2.261,50
Ukupno/ eur	14.919,94

Stečajni dužnik na dan izrade izvješća, raspolaže novčanim sredstvima u iznosu od 21.671,36 eur (36.591,30 – 14.919,94 eur = 21.671,36 eur)

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku stečajnog postupka, poduzimat će se slijedeće radnje:

- Sa sudskim procjeniteljem, izvršit će se obilazak preostalih nekretnina koje čine stečajnu masu, radi utvrđivanja njihove tržišne vrijednosti i izrade procjembenih elaborata,
- Pristupanje na ročišta u parničnim i ovršnim postupcima u tijeku,
- Podnositi izvješća o poduzetim radnjama.

Čakovec, 15. veljače 2025. godine

Stečajna upraviteljica
Slavica Orehovec