

Stečajna masa iza ITAS d.d.
Varaždin, Trakošćanska ulica 9A
OIB: 60181748119

Varaždin, 17.06.2024.g.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu

Poslovni broj spisa: St-151/2022

Dužnik: Stečajna masa iza ITAS d.d., Varaždin, Trakošćanska 9a, OIB: 60181748119

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

St-151/2022

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, dana 09. lipnja 2022. godine, poslovni broj: 3 St-151/2022-24, otvoren je stečajni postupak nad stečajnom masom iza ITAS d.d., Ivanečka tvornica alatnih strojeva, Jalkovec, Braće Radića 20, OIB:60181748119 u kojem sam postupku imenovana stečajnim upraviteljem.

U sudski registar upisana je stečajna masa iza ITAS d.d., Varaždin, Trakošćanska 9a, OIB: 60181748119.

Obzirom da je unovčena sva imovina koja je sačinjavala stečajnu masu stečajnog dužnika čime su ispunjene pretpostavke za zaključenje stečajnog postupka, podnosim

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA
(Obrazac 22.)

koji obuhvaća tijek ovog stečajnog postupka u razdoblju od 09.06.2022.g. do 17.06.2024.g. a u sklopu kojeg se dostavljaju:

- I. Opći podaci i kratki pregled tijeka stečajnog postupka u razdoblju od 09.06.2022.g. do 17.06.2024.g.
- II. Ostvareni prihodi i troškovi stečajnog postupka,
- III. Priljevi na račun i odljevi sa računa stečajnog dužnika u razdoblju od 09.06.2022.g. do 17.06.2024.g.
- IV. Prijedlog završne stečajne bilance na dan 17.06.2024.g.
- V. Završni (diobni popis),
- VI. Prijedlozi stečajnog upravitelja.

I. Opći podaci i kratki pregled tijeka stečajnog postupka u razdoblju od 09.06.2022.g. do 17.06.2024.g

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br. Tt-18/831-65 u sudskom registru brisano je TD ITAS d.d. temeljem čl. 70. ZSR dana 16.11.2018.g.

Predlagatelj H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB:13667298928 predložio je da se imenuje likvidator imovine brisanog društva ITAS d.d., Ivana Gorana Kovačića 14, Ivanec, OIB: 73874270932, obzirom da je navedeno društvo brisano iz sudskog registra ovoga suda, a da navedeno društvo ima nepokretnu imovinu znatne vrijednosti. Predlagatelj je kao cesionar s Hypo

Alpe Adria-Bank d.d. Zagreb kao cedentom dana 15.05.2014.g. sklopio Ugovor o ustupu tražbine solemniziran 15.05.2014.g. i ovjeren pod br. OV-1221/14-2 koji su mu ustupljene nepodmirene tražbine prema Itas d.d. temeljem navedenog ugovora izvršen je upis prijenosa prava vlasništva Itas d.d. sa ranijeg vjerovnika Hypo Alpe Adria-Bank d.d. Zagreb u korist novog prethodnog vlasnika H-ABDUCO d.o.o. za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9384, čk.br. 176/1 u naravi pomoćni objekt, industrijsko dvorište površine 10205 m², pomoćni objekt površine 41 m², pomoćni objekt površine 262 m², industrijsko dvorište 9902 m² i čk.br. 188 u naravi industrijska zgrada površine 4397 m², a sveukupne površine 14602 m². U predmetnom sam postupku imenovana likvidatorom imovine brisanog društva.

Završnim izvješćem likvidatora od 28.03.2022. godine, obzirom na činjenicu da brisano društvo ima imovinu, podnijela sam nadležnom sudu prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad likvidacijskom masom, te je Trgovački sud sukladno odredbama čl. 377. Zakona o trgovačkim društvima i odredbama čl. 70. st. 19 Zakona o sudskom registru donio Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad imovinom brisanog društva.

Rješenjem naslovnog suda od 09.06.2022.g. pozvani su vjerovnici stečajne mase da prijave svoje tražbine. Ispitno ročište održano je dana 27.10.2022.g. Sa istim danom, naslovni je sud donio Rješenje o utvrđenim tražbinama temeljem kojeg su utvrđene tražbine I višeg isplatnog reda Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin u iznosu od 708.166,72 kn te II višeg isplatnog reda i to za vjerovnika SKDD d.d. u iznosu od 111.007,96 kn i H-ABDUCO d.o.o. u iznosu od 19.696.136,56 kn.

II. Ostvareni prihodi i troškovi stečajnog postupka

U ovom stečajnom postupku u razdoblju od 09.06.2022.g. do 17.06.2024.g. ostvareni su **ukupni prihodi** u iznosu od **1.101.420,37 EUR**, dok istovremeno **ostvareni i predviđivi troškovi** stečajnog postupka iznose **89.447,11 EUR**. Ukupna razlika između ostvarenih prihoda i troškova iznosi **1.011.973,26 EUR**, od čega je iznosom od **970.303,85 EUR** namiren **H-ABDUCO d.o.o.** kao razlučni vjerovnik iz unovčenja nekretnine zk.ul. 9384 k.o. Ivanec, dok se **razlikom od 41.669,41 EUR predlaže u završnoj diobi djelomično namiriti tražbinu vjerovnika I. višeg isplatnog reda kako je navedeno u točki V. ovog Završnog računa.**

U nastavku ovog izvješća prikazana je struktura prihoda (Tabela 1), kao i struktura troškova (Tabela 2) ovog stečajnog postupka.

Tabela 1. Ostvareni prihodi

PRIHODI	Iznos u EUR	Udio u ukupnom unovčenju
UNOVČENJE STEČAJNE MASE - NEKRETNINE		
1. Nekretnina zk. ul. 9384 k.o. Ivanec	1.045.192,12	94,90%
2. Nekretnina zk. ul. 9068 k.o. Ivanec	8.320,00	0,76%
PRIHODI OD ZAKUPNINA NEKRETNINA		
1. Naplaćene zakupnine - zakup prodane nekretnine	47.903,23	4,35%
UKUPNO UNOVČENJE STEČAJNE MASE	1.101.415,35	100,00 %
OSTALI PRIHODI		
1. Pasivna kamata transakcijskog računa	5,02	
Ukupno ostvareni prihodi do 17.06.2024.	1.101.420,37	

Tabela 2. Troškovi stečajnog postupka

TROŠKOVI	Iznos u EUR
OSTVARENI TROŠKOVI do 17.06.2024.	
1. Trošak izrade žiga i uredskog materijala	29,16
2. Troškovi knjigovodstvenih usluga 7/2022-6/2024 (24 mj.)	1.274,16
3. Troškovi bankarskih naknada i provizija	243,25
4. Trošak izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti	371,62
5. Geodetski elaborat	437,50
6. Trošak FINA za provedenu dražbu	92,90
7. Plaćeni PDV	9.759,59
Ukupno troškovi do 17.06.2024.	12.208,18
PREDVIDIVI TROŠKOVI do zaključenja stečajnog postupka	
1. Troškovi knjigovodstvenih usluga za 7. i 8. mj. 2024. (53,09 EUR x 2 mj.), zaključenje poslovnih knjiga i izrada završnog računa (150,00 EUR)	256,18
2. Troškovi bankarskih naknade za vođenje i zatvaranje računa	80,00
3. Troškovi odvoza, arhiviranja i digitalizacije arhive	200,00
4. Trošak nagrade stečajnom upravitelju*	76.702,75
Ukupno predvidivi troškovi	77.238,93
SVEUKUPNI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	89.447,11

Od gore navedenih troškova podmireni su svi troškovi nastali do 17.06.2024., dok nisu podmireni budući troškovi koji će nastati do zaključenja stečajnog postupka.

* Prilog 1 – Obračun nagrade stečajnom upravitelju

III. Priljevi na račun i odljevi sa računa stečajnog dužnika u razdoblju od 09.06.2022.g. do 17.06.2024.g.

U razdoblju od 09.06.2022.g. do 17.06.2024.g. po računu dužnika ostvareni su ukupni priljevi u iznosu od **131.116,52 EUR**, te ukupni odljevi u iznosu od **12.208,18 EUR**, a po opisu kako slijedi u tabeli 3.

Tabela 3. Priljevi i odljevi po računu od 09.06.2022. do 17.06.2024.

OSTVARENI PRILJEVI I ODLJEVI	Iznos u EUR
PRILJEVI	
1. Priljevi od zakupnina	47.903,23
2. Unovčenje nekretnine zk. ul. 9068 k.o. Ivanec Fištrek	8.320,00
3. Namirenje troškova unovčenja nekretnine zk.ul. 9384 k.o. Ivanec H-ABDUKO	74.888,27
4. Pasivna kamata po transakcijskom računu	5,02
Ukupno priljevi na račun do 17.06.2024.	131.116,52
ODLJEVI	
1. Podmireni troškovi u stečajnom postupku (u tabeli troškovi 1-6)	2.448,59
2. Plaćeni PDV u izlaznim računima	9.759,59
Ukupno odljevi sa računa do 17.06.2024.	12.208,18
STANJE RAČUNA na dan 17.06.2024.	118.908,34

Slijedom iznijetog, stečajni dužnik na dan 17.06.2024. godine raspolaže novčanim sredstvima u iznosu od **118.908,34 EUR** iz kojeg iznosa se predlaže namiriti predvidive troškove do zaključenja stečajnog postupka koji su navedeni u Tabeli 2 u iznosu od **77.238,93 EUR**, dok se preostalom iznosom od **41.669,41 EUR** predlaže djelomično namirenje vjerovnika I. višeg isplatnog reda u završnoj diobi.

IV. Prijedlog završne stečajne bilance na dan 17.06.2024.g.

Obzirom da su u ovom stečajnom postupku utvrđene tražbine vjerovnika te su unovčene sve nekretnine stečajnog dužnika pa imovinu čine samo novčana sredstva na računu, to se daje slijedeći prijedlog završne bilance **prije** namirenja vjerovnika predloženog u ovom završnom računu i predvidivih troškova stečajnog postupka.

Tabela 3.

Redni broj	Opis	Početna stečajna bilanca na dan 09.06.2022. EUR	Prijedlog završne stečajne bilance na dan 17.06.2024. EUR
1.	Imovina (nekretnine)		
1.1.	Nekretnina upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9384, čk.br. 176/1, oznaka zemljišta, POMOĆNI OBJEKT, POMOĆNI OBJEKT, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE površine 10205 m2 i to pomoćni objekt površine 41 m2, pomoćni objekt površine 262 m2, industrijsko dvorište 9902 m2 i čk.br. 188 u naravi industrijska zgrada površine 4397 m2, a sveukupne površine 14602 m2.	10.500.000,00 kn / 1.393.589,49 EUR	0,00 EUR
1.2.	Nekretnina upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9068, čk.br. 617/2, oznaka zemljišta, STAMBENA ZGRADA BROJ 40 I DVORIŠTE površine 236 m2 i čk.br. 618/2 oznaka zemljišta ORANICA površine 500 m2, a sveukupne površine 736 m2.		
2.	Novčana sredstva na računu (stečaj)	0,00 kn / EUR	118.908,34 EUR
A)	Ukupna imovina (r.br. 1.+2.)	10.500.000,00 kn / 1.393.589,49 EUR	118.908,34 EUR
3.	Obveze		
3.1.	Ministarstvo financija, Porezna uprava Porezna uprava, Područni ured Varaždin	708.166,72 kn / 93.989,88 EUR	93.989,88 EUR
3.2.	SKDD d.d.	111.007,96 kn / 14.733,29 EUR	14.733,29 EUR
3.3.	H-ABDUCO d.o.o.	19.696.136,56 kn / 2.614.126,56 EUR	1.643.822,71 EUR
B)	Ukupne obveze (r.br. 3.1+3.2+3.3)	20.515.311,24 kn / 2.722.849,72 EUR	1.752.545,88 EUR

A) Imovina stečajnog dužnika na dan 17.06.2024.

1. Nekretnina upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9384, čk.br. 176/1, oznaka zemljišta, POMOĆNI OBJEKT, POMOĆNI OBJEKT, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE površine 10205 m² i to pomoćni objekt površine 41 m², pomoćni objekt površine 262 m², industrijsko dvorište 9902 m² i čk.br. 188 u naravi industrijska zgrada površine 4397 m², a sveukupne površine 14602 m². Na predmetnoj je nekretnini kao vlasnik bio u cijelosti upisan vjerovnik - društvo H-ABDUCO d.o.o., čije pravo vlasništva je ograničeno raskidnim uvjetom (prethodni vlasnik), tj. ograničeno pod uvjetom prestanka osigurane tražbine. Nekretnina je prodavana putem FINE. Utvrđena vrijednost nekretnine (predmeta prodaje) iznosila je 1.393.589,49 EUR / 10.500.000,01 kn, a početna cijena za nadmetanje na 1. dražbi iznosila je 1.045.192,12 EUR / 7.875.000,03 kn (75% utvrđene vrijednosti).

Na 1. elektroničkoj dražbi sudjelovao je ponuditelj, ujedno i razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB:13667298928 koji je uplatio jamčevinu u iznosu 139.358,95 EUR / 1.050.000,01 kn i dao ponudu na iznos od 1.045.192,12 EUR / 7.875.000,03 kn (postignuta cijena – kupovna). Razlučni vjerovnik/ponuditelj je podneskom od 22.08.2023.g. zamolio sud da ga sukladno čl. 107. Ovršnog zakona u vezi sa čl. 247. Stečajnog zakona oslobodi od polaganja kupovnine za nekretnine ako njegova ponuda za kupnju istih bude utvrđena kao najpovoljnije ponuda obzirom da njegova tražbina iznosi ukupno 2.788.357,37 EUR, odnosno više od iznosa kupovnine koju je ponudio.

Stečajna upraviteljica je podneskom od 13.09.2023.g. dostavila sudu obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno odredbi čl.254. Stečajnog zakona, temeljem kojega sam predložila da se sa iznosom od 970.303,85 EUR / 7.310.754,36 kn prebija tražbina razlučnog vjerovnika sa kupovninom te da se iznos od 74.888,27 EUR / 564.245,67 kn prenese na račun Stečajne mase iza ITAS d.d. IBAN: HR2623860021119045152 otvoren u Podravskoj banci d.d., na ime troškova unovčenja predmeta razlučnog prava. **Na taj je način Rješenjem naslovnog suda od 15.11.2023.g. namiren razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. u iznosu od 970.303,85 EUR / 7.310.754,36 kn.**

2. Nekretnina upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9068, čk.br. 617/2, oznaka zemljišta, STAMBENA ZGRADA BROJ 40 I DVORIŠTE površine 236 m² i čk.br. 618/2 oznaka zemljišta ORANICA površine 500 m², a sveukupne površine 736 m². Na predmetnoj nekretnini nije bio upisan teret ali je prijavljeno izlučno pravo Bišкуп Vincek Štefaniје. Temeljem odluke skupštine vjerovnika od 27. listopada 2022.g. angažiran je mjernički vještak radi utvrđivanja površine predmeta izlučnog prava i vještak radi utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine. Ured ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfež utvrdio je da je na zahtjev grada Ivanca izrađen i potvrđen geodetski elaborat koji nije proveden u katastru i zemljišnim knjigama, a u istom kao ulazno stanje ulaze 3 čestice - 617/3, 617/2 i 621 k.o. Ivanec, dok se u izlaznom stanju formira k.č.br. 617/3 k.o. Ivanec na kojoj se nalazi stambena zgrada br. 40 i dvorište. Katastarska čestica br. 617/2 se poništava a k.č.br. 621 mijenja površinu.

Slijedom navedenog proizašlo je da je stečajni dužnik vlasnik k.č. br. 618/2 k.o. Ivanec. Isto sam predočila izlučnom vjerovniku Bišкуп Vincek Štefaniји koja je temeljem geodetskog nalaza povukla prijavu izlučnog prava za česticu 618/2 površine 500 m². **Vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je po ovlaštenom vještaku na iznos od 8.320,00 EUR za koji iznos je ista i prodana kupcu Fištrek Tomi iz Ivanca sukladno odluci skupštine vjerovnika od 17.02.2023.g.**

B) Obveze stečajnog dužnika na dan 17.06.2024.

Temeljem rješenja naslovnog suda od 27.10.2022.g. utvrđene su tražbine viših isplatnih redova i to I. višeg isplatnog reda Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin u iznosu od 708.166,72 kn / 93.989,88 EUR, te II. višeg isplatnog reda i to za vjerovnike SKDD d.d. u iznosu od 111.007,96 kn / 14.733,29 EUR i H-ABDUCO d.o.o., ujedno i razlučnog vjerovnika, u iznosu od 19.696.136,56 kn / 2.614.126,56 EUR.

Na dan 17.6.2024.g. preostale su nenamirene tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od 93.989,88 EUR, te II. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.658.556,00 EUR budući je prethodno razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. djelomično namiren iz prodaje nekretnine sa razlučnim pravom iznosu od 970.303,85 EUR.

V. Završni (diobeni) popis

a) Raspoloživi iznos za završnu diobu iznosi 41.669,41 EUR.

b) Ukupan iznos tražbina koje se uzimaju u obzir pri završnoj diobi je 1.710.876,47 EUR, od čega:

- tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od 93.989,88 EUR

- tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.658.556,00 EUR

c) Predlaže se djelomično namirenje vjerovnika I. višeg isplatnog reda u postotku 44,33% utvrđene tražbine. Za diobu vjerovnika II. višeg isplatnog reda nema raspoloživih sredstava.

I. viši isplatni red

Naziv i adresa vjerovnika	Iznos utvrđene tražbine u EUR	Iznos namirene tražbine u EUR	Prijedlog završne diobe	% namirenja	Nenamireni iznos tražbine u EUR
1. REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin, OIB: 18683136487	93.989,88	0,00 EUR	41.669,41	44,33%	52.320,47
Ukupno I. viši isplatni red	93.989,88	0,00 EUR	41.669,41	44,33%	52.320,47

II. viši isplatni red

Naziv i adresa vjerovnika	Iznos utvrđene tražbine u EUR	Iznos namirene tražbine u EUR	Prijedlog završne diobe	% namirenja	Nenamireni iznos tražbine u EUR
1. SKDD d.d., Heinzlova 62a, Zagreb, OIB: 64406809162	14.733,29	0	0	0,00%	14.733,29
2. H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb, OIB: 13667298928	2.614.126,56	970.303,85	0	37,12%	1.643.822,71
Ukupno II. viši isplatni red	2.628.859,85	970.303,85	0	36,91%	1.658.556,00

VI. Prijedlozi stečajnog upravitelja

Obzirom na činjenicu da su u ovom stečajnom postupku namireni svi do sad nastali troškovi te da na računu ima dovoljno sredstava da se podmire i predvidivi troškovi, predlažem:

- davanje suglasnosti na završni diobni popis i poduzimanje završne diobe i to za iznos od 41.669,41 EUR kojim će se djelomično namiriti tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda (44,33%) u postotku namirenja 44,33%
- da se prihvati završni račun stečajnog upravitelja
- da sud odredi završno ročište
- da se zaključi nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe sukladno čl. 289. st.8. Stečajnog zakona i brisanje Stečajne mase iz sudskog registra.

Stečajni upravitelj:
Jelena Stankus-Tkalec

Prilog 1 – Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Sukladno čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15) nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti u kunama s osnova unovčenja imovine po:

- A) ostvarenoj kupovini za nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9384, čk.br. 176/1, oznaka zemljišta, POMOĆNI OBJEKT, POMOĆNI OBJEKT, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE površine 10205 m² i to pomoćni objekt površine 41 m², pomoćni objekt površine 262 m², industrijsko dvorište 9902 m² i čk.br. 188 u naravi industrijska zgrada površine 4397 m², a sveukupne površine 14602 m² u iznosu od 7.875.000,03 kn / 1.045.192,12 EUR
- B) ostvarenoj kupovini za nekretninu upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, **zk. ul. Br. 9068**, čk.br. 617/2, oznaka zemljišta, STAMBENA ZGRADA BROJ 40 I DVORIŠTE površine 236 m² i čk.br. 618/2 oznaka zemljišta ORANICA površine 500 m², a sveukupne površine 736 m² u iznosu od 62.687,04 kn / 8.320,00 EUR
- C) naplaćenju zakupnini temeljem sklopljenog ugovora o zakupu za nekretninu pod A) u iznosu od 360.926,89 kn / 47.903,23 EUR

odnosno ukupno 8.298.613,96 kn / 1.101.415,35 EUR

te postotka, a na način kako je prikazano u tabeli 1.

Tabela 1.

Vrijednost unovčene stečajne mase u kunama				Nagrada u %	Osnovica za nagradu (kn)	Iznos nagrade bruto (kn)
Od	0	do	100.000,00	16	100.000,00	16.000,00
na razliku od	100.000,01	do	300.000,00	12	200.000,00	24.000,00
na razliku od	300.000,01	do	500.000,00	10	200.000,00	20.000,00
na razliku od	500.000,01	do	1.000.000,00	8	500.000,00	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01	do	5.000.000,00	7	4.000.000,00	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01	do	10.000.000,00	6	3.298.613,96	197.916,84
UKUPNO					8.298.613,96	577.916,84

Nagrada preračunata u EUR po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 iznosi **76.702,75 EUR bruto**

Stečajna upraviteljica obavila je slijedeće radnje vezane uz unovčenje nekretnine upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9384 čk.br. 176/1 u naravi pomoćni objekt, industrijsko dvorište površine 10205 m², pomoćni objekt površine 41 m², pomoćni objekt površine 262 m², industrijsko dvorište 9902 m² i čk.br. 188 u naravi industrijska zgrada površine 4397 m², a sveukupne površine 14602 m² poduzete su slijedeće radnje:

- izvršila sam pregled nekretnine na terenu u nekoliko navrata i obavila sastanke kako i sa posjednikom nekretnine tako i sa razlučnim vjerovnikom i vještakom za procjenu štete uslijed vremenskih nepogoda
- obzirom da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari jer u istoj društvo ITAS-PRVOMAJSKA d.d. obavlja svoju poslovnu djelatnost to su vođeni pregovori oko zakupa
- ITAS-PRVOMAJSKA d.d. je dugogodišnji posjednik predmetne nekretnine koji zapošljava oko

stotinjak ljudi u proizvodnom pogonu i koji je pravni slijednik društva ITAS d.d. nad kojim je proveden stečajni plan, a predmetna nekretnina nije bila tim stečajnim planom obuhvaćena obzirom da se je u njoj obavljala poslovna djelatnost. Slijedom navedenog, u predmetnoj nekretnini su smješteni strojevi za obradu željeza koji je koristio još i ITAS d.d. a koji su de facto trajno spojeni s nekretninom te su se pregovori vodili u izuzetno otežanim uvjetima obzirom na socijalnu komponentu kako zaposlenih tako i same nekretnine koja je da stvar bude gore tijekom 2023.g. stradala uslijed vremenskih nepogoda na način da je uništen dio krova uslijed kojih je dolazilo i do poplave oko strojeva koji se pogone na struju. Za predmetnu nekretninu, sklopila sam ugovor o zakupu u ime stečajne mase kao zakupodavac do pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kao i aneks tog ugovora

- Nekretnina je dana u zakup za 5.000,00 EUR mjesečno s PDV-om, za razdoblje od 01.04.2023.g. – 18.01.2024.g. i to za iznos od 5.000,00 EUR na koji je način uprihodovan iznos od 47.903,23 EUR, koji je s danom 08.05.2024.g. naplaćen u cijelosti
- zakupcu su ispostavljeni svi računi i vodila se briga oko naplate istih
- Fini je dostavljen je obrazac sa svim prilogima potrebnim za prodaju nekretnine
- prodaja nekretnine objavljena je na web stranicama sudačke mreže
- razlučni vjerovnik nije izjavio prijeboj potraživanja po utvrđenoj vrijednosti nekretnine, već je kao kupac sudjelovao na dražbi koju je provodila Fina i uplatio jamčevinu na prvoj dražbi, a kao najpovoljnijem i jedinom ponuditelju mu je ista i dosuđena. No međutim ovdje valja napomenuti da je stečajna upraviteljica imala i drugih zainteresiranih kupaca za predmetnu nekretninu kojima je omogućila razgled iste, a koji pregled je i realiziran sa zainteresiranim kupcem.
- utvrđen je porezni status nekretnine temeljem čega je kupcu izdan račun s prijenosom porezne obveze
- nakon što je izrađen i usuglašen obračun troškova koji terete predmetnu nekretninu sa razlučnim vjerovnikom isti je predan sudu 13.09.2023.
- održano je ročište za diobu kupovnine dana 13.11.2023.g.
- nekretnina je primopredana novom vlasniku

Stečajna upraviteljica obavila je slijedeće radnje vezane uz unovčenje nekretnine upisane u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, **zk. ul. Br. 9068** čk.br. 617/2, oznaka zemljišta, STAMBENA ZGRADA BROJ 40 I DVORIŠTE površine 236 m² i čk.br. 618/2 oznaka zemljišta ORANICA površine 500 m², a sveukupne površine 736 m² za koju su nekretninu poduzete slijedeće radnje:

- izvršila sam pregled nekretnine na terenu
- utvrdila sam da je stečajni dužnik knjižni vlasnik predmetne nekretnine koja nije bila opterećena nikakvim založnim pravom, ali je na predmetnoj je nekretnini vjerovnik prijavio izlučno pravo
- temeljem odluke skupštine vjerovnika sam angažirala geodetu, iz čijeg nalaza proizlazi da nad čk.br. 618/2 oznaka zemljišta ORANICA površine 500 m² nema osnove za izlučno pravo temeljem čega sam održala sastanak sa izlučnim vjerovnikom i predočila mu nalaz geodete nakon čega je povučena prijava izlučnog prava za tu česticu
- slijedom navedenog angažirala sam vještaka za procjenu te nekretnine
- Za predmetnu nekretninu pronašla sam kupca, pripremila i sklopila kupoprodajni ugovor, ispitala porezni tretman prodaje te nekretnine te istu predala u posjed kupcu i izdala račun.

Osim toga obavljene su i slijedeće radnje tijekom stečajnog postupka:

- nakon provedenog postupka likvidacije sam kao likvidator podnijela nadležnom sudu dana 28.03.2022.g. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom
- sudjelovala sam kao predlagatelj na ročištu radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog

postupka dana 10.06.2022.g.

- izvršena je analiza radi utvrđivanja osnovanosti prijavljenih tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, sastavljena je tablica tražbina vjerovnika po isplatnim redovima (I. i II. višeg isplatnog reda), utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona, sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona, izrađen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona te je izrađena početna stečajna bilanca. Pri tome sam ispitala tri tražbine vjerovnika, no međutim u ovom se postupku radilo o tražbinama ukupne vrijednosti 20.515.311,24 kn / 2.722.849,72 EUR, od kojih se tražbina u iznosu od 19.696.136,56 kn temeljila na Ugovoru o ustupu tražbine temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje te Ugovora o kreditu sa pripadajućim sporazumom i aneksima temeljem kojih je izvršen upis prijenosa prava vlasništva Itas d.d. sa ranijeg vjerovnika Hypo Alpe Adria-Bank d.d. Zagreb u korist novog prethodnog vlasnika H-ABDUKO d.o.o. koji je kao fiducijarni vlasnik upisan temeljem više rješenja Općinskog suda u Varaždinu za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Varaždinu, zk. odjela Ivanec, k.o. Ivanec, zk. ul. Br. 9384, čk.br. 176/1 u naravi pomoćni objekt, industrijsko dvorište površine 10205 m², pomoćni objekt površine 41 m², pomoćni objekt površine 262 m², industrijsko dvorište 9902 m² i čk.br. 188 u naravi industrijska zgrada površine 4397 m², a sveukupne površine 14602 m²,
- izrađen je pečat stečajnog dužnika s oznakom stečajne mase, otvoren je poslovni račun stečajnog dužnika IBAN HR2623860021119045152 kod Podravske banke d.d., sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga za stečajnog dužnika sa društvom Finsense d.o.o. za 400,00 kn mjesečno (pružatelj usluga nije obveznik PDV-a)
- sudjelovala sam na skupštinama održanim dana 13.01.2023.g., 17.02.2023.g., 08.05.2023.g., 13.11.2023. i 16.05.2024.g.
- izrađena su izvješća stečajnog upravitelja dana 13.10.2022.g., 07.02.2023.g., 09.05.2023.g., 09.08.2023.g. i 09.11.2023.g., 12.02.2024.g. i 09.05.2024.
- izrađeni su podnesci 23.02.2023.g., 05.05.2023.g. i 13.09.2023.
- utvrdila sam da je temeljem prijepisa posjedovnog lista Ispostave za katastar nekretnina Novalja, k.o. Barbat, kčbr. 4665/26 stečajni dužnik u 1/3 posjednik pašnjaka kod gračica površine 458 m². U razgovoru sa direktorom društva ITAS-PRVOMAJSKA d.d. saznala sam da stečajni dužnik ne polaže pravo vlasništva na dijelu predmetne nekretnine, a što sam i utvrdila uvidom u zemljišnu knjigu gdje je na predmetnoj čestici upisano vlasništvo – općenarodna imovina.

Stečajni upravitelj:
Jelena Stankus-Tkalec