

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa **St-398/2017**

Dužnik: **V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**, Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70, OIB: 29080381504, zastupan po stečajnom upravitelju Orehovec Tomislavu iz Zagreba, Smičiklasova 18

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 14.06.2022. DO 27.06.2023.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od dana 14. studenog 2017. godine, pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. za u stečaju, Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 29080381504 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te je za stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika imenovan Davor Petera.

Rješenjem Naslovnog suda od dana 14. lipnja 2022. godine, a temeljem odluke skupštine vjerovnika imenovan sam za stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika.

I.1. PODUZETE RADNJE

Nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja poduzete su aktivnosti kako slijedi:

Dokumentacija. Preuzeta je dokumentacija od ranijeg stečajnog upravitelja koja se uglavnom odnosi na razdoblje nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te prijavljene tražbine.

Žigovi. Preuzet je žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

Žiro računi. Stečajni dužnik u trenutku preuzimanja dužnosti od ranijeg stečajnog upravitelja ima otvoren račun broj IBAN: HR4324020061100854485 u ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, koji je u dugotrajnoj blokadi od dana 08. studenog 2019. godine. Zatraženi su izvodi banke i očevidnik Fine, te je temeljem dostavljenih podataka utvrđeno da je stečajni dužnik u dugotrajnoj blokadi u iznosu od 5,089,63 eura/38.347,80 kuna i to temeljem:

- 1 Ovršnog postupka ovrhovoditelja REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, posl.br. Ovr-455/19, nenaplaćeni iznos duga 5,30 eura/40,00 kuna;
- 2 Ovršnih postupaka ovrhovoditelja HEP-TOPLINARSTVO d.o.o., posl.br. Ovr-252/19, 249/19, 248/19, 2067/18, 2070/18, 2069/18, 2068/1, 1853/19, 1854/19, 1857/19, 1858/19, 1859/19, 1855/19, ukupno nenaplaćeni iznos duga 2.361,24 eura/17.790,76 kuna;
- 3 Ovršnog postupka ovrhovoditelja HEP ELEKTRA d.o.o., posl.br. Ovr-120/21, nenaplaćeni iznos duga 103,32 eura/778,46 kuna;

- 4 Ovršnih postupaka ovrhovoditelja GRAD ZAGREB, posl.br. UP/I-363-03/20-10/08690, UP/I-363-03/20-10/09303, UP/I-363-03/20-10/09323, UP/I-363-03/20-10/09342, UP/I-363-03/20-10/09356, UP/I-363-03/20-10/09369, UP/I-363-03/20-10/09324, UP/I-363-03/20-10/09344, UP/I-363-03/20-10/09349, UP/I-363-03/20-10/09264, UP/I-363-03/20-10/09284, ukupno nenaplaćeni dug 2.619,76 eura/19.738,58 kuna.

Napominje se da se sve navedene ovrhe, evidentirane u očevidniku Fina-e odnose na razdoblje za dugovanja do 2021. godine, tako da su u tijeku ovršni postupci za režijske troškove tijekom 2021/2022 godine, što uduplava trenutno zaduženje stečajnog dužnika nakon otvaranja stečajnog postupka. Nadalje, postoje dugovanja za režijske troškove za koje nisu pokrenuti ovršni postupci.

Računovodstveni poslovi. Raniji stečajni upravitelj je dogovorio vođenje poslovnih knjiga sa stručnim knjigovodstvenim uredom Facultas d.o.o. za usluge, te su istima biti povjereni poslovi sređivanja knjigovodstvene dokumentacije, izrade početne stečajne bilance nakon izrade završnog računa, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika. Nakon preuzimanja dužnosti od ranijeg stečajnog upravitelja sklopljen je ugovor s istim knjigovodstvenim uredom, sa mjesečnom obvezom za vođenje knjigovodstva u iznosu od 500,00 kn. Predmetni dužnik je u sustavu PDV-a.

Ispitno i izvještajno ročištu

Na ispitnom i izvještajno ročištu održanom dana 13. veljače 2018. godine priznate su tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda za 9 vjerovnika u ukupnom iznosu od 1.301.248,13 eura/9.804.254,06 kuna, te su evidentirana dva razlučna prava u korist razlučnih vjerovnika NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. Ljubljana, Trg Republike 2, Slovenija i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb.

Ljubljanska banka d.d. je tijekom postupka Ugovorom o kupoprodaji potraživanja prodala svoje potraživanje zajedno s razlučnim pravima društvu LynxCap Investments AG (ranije LCC Debt AG) sa sjedištem u Švicarskoj, a navedeno društvo je nakon toga svoje potraživanje prodalo društvu LCL SECURITIES I S.a.r.l. sa sjedištem u Luksemburgu.

Tijekom postupka sklopljen je Ugovor o kupoprodaji potraživanja između društva LCL SECURITIES I S.a.r.l. sa društvom TERRA TRNJE j.d.o.o., Zagreb, Fojnička 10, te Zapisnik o deponiranju novca, posl.br. OU-85/22, DK-6/22 od dana 11.02.2022. godine, u kojem je navedeno da će društvo TERRA TRNJE d.o.o., odmah nakon potpisa, deponirati kod JB Ilinske Lisonek iz Zagreba iznos od 295.200,00 eura, kao polog za kupoprodajnu cijenu. Međutim, predmetni iznos nikada nije uplaćen.

Preuzimanje imovine.

Nakon preuzimanja dužnosti utvrđeno je da se Silvije Balažinec, zakonski zastupnik i jedan od vlasnika društva TERRA TRNJE d.o.o. predstavljao kao osoba koja temeljem naprijed navedenog ugovora o preuzimanju potraživanja ima pravo prodavati stanove, te je na taj način uzeo polog za neke od stanova u vlasništvu stečajnog dužnika, a ljudima koji su platili polog predao ključeve stanova.

Održan je sastanak s odvjetnikom razlučnog vjerovnika, na kojem je bila prisutna osoba koja je na taj način, nakon što je platila polog u u iznosu od cca 30.000,00 eura, uselila u stan.

Budući raniji stečajni upravitelj nije imao ključeve nekretnina, niti su postojali podaci o tome koji su stanovi prazni, sa predsjednicima kućnog savjeta napravljen je uvid na način da se zvonilo na sva vrata stanova koja se vode kao vlasništvo stečajnog dužnika te je utvrđeno sljedeće:

- U trenutku obilaska stanova u vlasništvu stečajnog dužnika bilo je ukupno 9 stanova, s tim da je jedan stan prodan Pecevski Mariju prije otvaranja stečajnog postupka ali nije mu tada izdana tabularna isprava. Radi se o stanu upisanom u zk. ul. br. 2561 (ranije: 56398), k.o. Jakuševac, 861/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije 684/5) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76D** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **dvosobnog stana na prvom katu površine 33,52 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m² (oznake pm2), odnosno ukupne površine 36,65 m², u nacrtu označen S4, E-4.**

U pojedinačnom ispravnom postupku Rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, od dana 19. srpnja 2022. godine, uknjižen je kao vlasnik predmetne nekretnine.

- Od ostalih osam stanova četiri stana su bila sigurno prazna i na njima su se mogle promijeniti brave i to su:

1. zk.č.br. 1158/2 stan S8 u potkrovlju ukupne površine 73,53 m²
2. zk.č.br. 1158/3 stan S8 u potkrovlju ukupne površine 73,80 m²
3. zk.č.br. 1158/5 stan S6 u potkrovlju ukupne površine 78,50 m²
4. zk.č.br. 1158/5 stan S5 na prvom katu ukupne površine 70,59 m²

Napomena: pri ranijim izvješćima napravljena je zamjena stana S3 i S5, na adresi 76D iz razloga što stanovi nisu u tom trenutku bili u posjedu stečajnog dužnika, a pogrešno su označeni, tako da je pogrešno navedeno da su podstanari u stanu S5, koji je zapravo S3.

Dana 11. listopada 2022. godine uz pomoć bravara, promijenjene su brave. Nakon toga je pozvan javno bilježnički prisjednik, u čijem prisustvu je stečajni upravitelj ušao u stanove.

Svi stanovi su bili prazni, osim stana S5, zk.č.br. 1158/5 u kojem su se nalazile slike, posuđe, te alkoholna pića za koja se ne zna kome pripadaju. Sve pokretnine su detaljno popisane od strane javno bilježničkog prisjednika Ordulj Duje, zapisnik od dana 11. listopada 2022. godine, posl.br. OU-797/20222.

Naknadno se javila osoba koja je imala zaključen ugovor o najmu s Balžinec Silvijom, te je preuzela svoje pokretnine o čemu je sastavljen zapisnik.

-Nadalje, preuzeti su u posjed i stanovi koji su u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a nalaze se u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76A, 76B, 76C i 76D. Ukupno je osam stanova, dva u svakom ulazu. Stanovi se ne nalaze u građevinskog dokumentaciji, kao da ne postoje, budući je, prema navodima predsjednika kućnog savjeta, podrum bio zazidan pri pregledu zgrade, a postom su ti stanovi uređeni. Ne postoje priključci za struju, vodu ili plin, te se nalaze u lošem stanju. Naručene su procjene tržišne vrijednosti.

- Za tri stana nije niti pokušano preuzimanje u posjed iz razloga što su u posjedu trećih osoba, koje su u kontaktu s razlučnim vjerovnikom i koje su u nekim pokušajima mirnog rješenja situacije. Daljnje radnje će se poduzimati ovisno o tijeku ovršnog postupka. Radi se o sljedećim stanovima:

- z.k.ul. 2562 (ranije: 56400) k.o. Jakuševac (E-2, E-4 i E-8)
 - 977/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76A** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **dvosobnog stana u prizemlju površine 39,08 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm1), odnosno ukupne površine 41,96 m², u nacrtu označen S2, E2,**
U ovom stanu živi Rodić Tomislav sa suprugom koji je s društvom V. i. A. Šafranić prije otvaranja stečaja sklopio ugovor kojim će kroz najam otkupiti stan. Platilo je neki sitni dio, na njemu se nalaze sve režije osim struje, Zainteresiran je za kupnju stana ukoliko je razumna cijena.
 - 1389/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76A** (površine 192 m²) i dvorišta (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **trosobnog stana na prvom katu površine 56,80 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm2), odnosno ukupne površine 59,68 m², u nacrtu označen S4, E-4,**
U ovom stanu živi Iva Šimeković koja je platila Silviju Balažincu cca 30.000,00 eura za kupnju stana.
- U z.k.ul. 2519 (ranije: 1575), k.o. Jakuševac (E-1, E-8)
 - 1079/10000 dijela zkčbr. 1158/3 (ranije: 684/3) stambena zgrada **Jakuševečka 76B** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **jednosobnog stana u prizemlju površine 28,73 m² s pripadajućim spremištem površine 16,57 m² (oznake spr1), s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm8), odnosno ukupne površine 48,18 m², nacrtu označen S1, E-1.**
U ovom stanu se nalazila Marica Kovač koja je preminula ali je navodno uplatila prije otvaranja stečajnog postupka za stan cca 15.000,00 eura. Njezin sin Robert Magić je nasljednik, te je kontaktirao odvjetničko društvo koje zastupa razlučnog vjerovnika radi dogovora oko otkupa potraživanja.

U posljednjem stanu koji bi trebao biti prazan, postoje podstanari koji su iznajmili stan od neke osobe za koju ne žele dati podatke. Ponudili su da iznajme stan na pet mjeseci, sa solemnizacijom plaćanjem mjesečne najamnine u ukupnom iznosu od 2.800,00 kuna u koji bi bili uključeni i režijski troškovi, te će nakon proteka tog roka mirno predati stan. Prijedlog je proslijeđen na suglasnost razlučnom vjerovniku. Radi se o stanu:

- U z.k.ul. 2561 (ranije: 56398) k.o. Jakuševac (E-1, E-3, E-4, E-5 i E-6)
 - 1333/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije: 684/5) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76D** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **trosobnog stana na prvom katu površine 53,64 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m² (oznake pm1), odnosno ukupne površine 56,77 m², u nacrtu označen S3, E-3.**

Napomena: pri ranijim izvješćima napravljena je zamjena stana S3 i S5, na adresi 76D iz razloga što stanovi nisu u tom trenutku bili u posjedu stečajnog dužnika, a pogrešno su označeni, tako da je pogrešno navedeno da su podstanari u stanu S5, koji je zapravo S3.

Razlučni vjerovnik je pristao da se predmetni stan iznajmi za ponuđenu najamninu, međutim, nakon toga nije više bilo moguće stupiti u kontakt s navedenim osobama. Budući stečajni dužnik nema sredstava, u ovom trenutku još uvijek nije pokrenuta ovrha za iseljenje i preuzimanje nekretnine.

- Svi naprijed navedeni postupci dogovoreni su razlučnim vjerovnikom koji je i snosio troškove bravara i javnog bilježnika pri preuzimanju praznih stanova u posjed.

Prije svih naprijed navedenih radnji zatraženi su ključevi stanova od Silvija Balažinca kod koga su se ključevi bez osnova nalazili. Isti je dostavio Ugovor o najmu koji je potpisao s ranijim stečajnim upraviteljem dana 02. studenog 2011. godine. Kako su bili ispunjeni svi uvjeti za otkaz, dana 01. rujna 2022. godine poslan je otkaz Ugovora, s otkaznim rokom od 30 dana. Nakon isteka otkaznog roka sa bravarom su promijenjene brave, nakon čega je pozvan javni bilježnik da popiše stvari u preuzetim stanovima.

- Napominje se da je prije preuzimanja stanova, dana 06. rujna 2022. godine zaprimljena informacija od predsjednika kućnog savjeta da netko pokušava useliti u jedan od praznih stanova u Jakuševečkoj br. 76A, stan S8, tako da je zatražena intervencija policije u VI PP Zagreb. Policija je izašla na teren ali nije nikoga zatekla kako useljava.

I.2. SUDSKI I OSTALI POSTUPCI

a) Stečajni dužnik tužitelj/ovrhovoditelj ili tuženik/ovršnik:

- | | |
|-------------------|-----------------------------------|
| 1. Posl.br.: | Ovr-4/2022 |
| I ovrhovoditelj: | FERO-TERM d.o.o. |
| II ovrhovoditelj: | STAMBENI ZG d.o.o. |
| Ovršenik: | V. i A. Šafranić d.o.o. u stečaju |
| Radi : | ovrhe |
| Sud: | Trgovački sud u Zagrebu |

Poslan prijedlog da se nastavi s prodajom nekretnina u ovršnom postupku. Prema podacima u spisu stečajnog dužnika u ovom postupku zastupa odvjetnik Tilošanec od kojem je otkazana punomoć, te je stečajni upravitelj preuzeo zastupanje u predmetnom postupku. Nastali troškovi odvjetnika Tilošanec Ivana do dana otkaza punomoći iznosili su 705,00 eura/5.312, kn, a koji će biti namireni tek kada bude sredstava na računu stečajnog dužnika.

b) U tijeku su ovršni postupci za dugovanje režijskih troškova za stanove u vlasništvu stečajnog dužnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

a) Nekretnine

Stečajni dužnik vlasnik je sljedećih nekretnina:

1. z.k.ul. 25506, k.o. Odra, oranica 1744 m². Na predmetnoj nekretnini nema tereta. Tržišna vrijednost utvrđena je procenom ovlaštenog sudskog tumača za graditeljstvo Balijskog suda, u iznosu od 176.200,00 eura. Na skupštini vjerovnika, održanoj dana 28. veljače 2023. godine donesena je odluka o načinu prodaje predmetne nekretnine. Objavljen je 3 oglas za javno prikupljanje ponuda, međutim, do dana izrade izvješća nije bilo zainteresiranih osoba.
2. ½ z.k.ul. 1065, oranica 49 m², k.o. Odra. Tržišna vrijednost utvrđena je procenom ovlaštenog sudskog tumača za graditeljstvo Balijskog suda, u iznosu od 2.475,00 eura/18.647,89 kn. Zaključkom Naslovnog suda od dana 28. veljače 2023. godine određeni su uvjeti prodaje te je Fina-i dostavljen obrazac sa pratećom dokumentacijom za provođenje javne dražbe, koja još uvijek nije zakazana. Na predmetnoj nekretni postoji založno pravo temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-3655/14-2 od 07.04.2015., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 132.564,17 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, te ostalim uvjetima za korist Republike Hrvatske, OIB: 5634238587, zaprimljeno dana 16.04.2015.g., Z-14587/2015. Dana 31. ožujka 2023. godine započela je prva elektronička javna dražba, s tim da se samo nadmetanje odvija od dana 12. lipnja 2023. od 15:00:00 do dana 27. lipnja 2023. godine do 14:59:59 sati. Prema podacima iz očevidnika Fina-e razvidno je da nema uplaćenih jamčevina.
3. Zk. ul. 2061, oranica 30 m² k.o. Odra. Tržišna vrijednost utvrđena je procenom ovlaštenog sudskog tumača za graditeljstvo Balijskog suda, u iznosu od 3.030,00 eura/22.829,53 kuna eura. Zaključkom Naslovnog suda od dana 28. veljače 2023. godine određeni su uvjeti prodaje te je Fina-i dostavljen obrazac sa pratećom dokumentacijom za provođenje javne dražbe, koja još uvijek nije zakazana. Na predmetnoj nekretni postoji založno pravo temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-3655/14-2 od 07.04.2015., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 132.564,17 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, te ostalim uvjetima za korist Republike Hrvatske, OIB: 5634238587, zaprimljeno dana 16.04.2015.g., Z-14587/2015. Dana 31. ožujka 2023. godine započela je prva elektronička javna dražba, s tim da se samo nadmetanje odvija od dana 12. lipnja 2023. od 09:00:00 do dana 27. lipnja 2023. godine do 08:59:59 sati. Prema podacima iz očevidnika Fina-e razvidno je da je prva dražba završena i da nije bilo uplaćenih jamčevina.
4. 8 stanova upisanih u z.k.ul.br. 2519, 2561 i 2562, k.o. Jakuševac i to četiri stana koja su preuzeta u posjed stečajnog dužnika i to:
 - U z.k.ul. 2519 (ranije: 1575), k.o. Jakuševac (E-1, E-8)

- 1651/10000 dijela zkčbr. 1158/3 (ranije: 684/3) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76B** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **trosobnog stana u potkrovlju površine 70,92 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm7), odnosno ukupne površine 73,80 m², u nacrtu označen S8, E-8.**

Zaključkom Naslovnog suda od dana 07. ožujka 2023. godine u ovršnom postupku posl.br. Ovr-4/2022, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 96.356,76 eura/726.000,00 kn, te su određeni uvjeti prodaje predmetne nekretnine putem Fina-e. Stečajni upravitelj je dostavio obrazac s pratećom dokumentacijom na Finu-u, ali do dana izrade izvješća Fina nije objavila poziv za uplatu troškova javne dražbe koje su dužni uplatiti ovrhovoditelji

- U z.k.ul. 2561 (ranije: 56398) k.o. Jakuševac (E-1, E-3, E-4, E-5 i E-6)

- 1657/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije: 684/5) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76D** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **čtetverosobnog stana na prvom katu površine 67,46 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m² (oznake pm3), odnosno ukupne površine 70,59 m², u nacrtu označen S5, E-5.**

Zaključkom Naslovnog suda od dana 07. ožujka 2023. godine u ovršnom postupku posl.br. Ovr-4/2022, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 94.100,47 eura/709.000,00 kn, te su određeni uvjeti prodaje predmetne nekretnine putem Fina-e. Stečajni upravitelj je dostavio obrazac s pratećom dokumentacijom na Finu-u, ali do dana izrade izvješća Fina nije objavila poziv za uplatu troškova javne dražbe koje su dužni uplatiti ovrhovoditelji

- 1843/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije: 684/5) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76D** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **trosobnog stana u potkrovlju površine 75,37 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m² (oznake pm4), odnosno ukupne površine 78,50 m², u nacrtu označen S6, E-6.**

Zaključkom Naslovnog suda od dana 07. ožujka 2023. godine u ovršnom postupku posl.br. Ovr-4/2022, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 102.462,01 eura/693.000,00 kn, te su određeni uvjeti prodaje predmetne nekretnine putem Fina-e. Stečajni upravitelj je dostavio obrazac s pratećom dokumentacijom na Finu-u, ali do dana izrade izvješća Fina nije objavila poziv za uplatu troškova javne dražbe koje su dužni uplatiti ovrhovoditelji

- U z.k.ul. 2562 (ranije: 56400) k.o. Jakuševac (E-2, E-4 i E-8)

- 1712/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševečka br. 76A** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **trosobnog stana u potkrovlju površine 70,65 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm7), odnosno ukupne površine 73,53 m², u nacrtu označen S8, E-8.**

Zaključkom Naslovnog suda od dana 07. ožujka 2023. godine u ovršnom postupku posl.br. Ovr-4/2022, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 91.976,91 eur/693.000,00 kn, te su određeni uvjeti prodaje

predmetne nekretnine putem Fina-e. Stečajni upravitelj je dostavio obrazac s pratećom dokumentacijom na Finu-u, ali do dana izrade izvješća Fina nije objavila poziv za uplatu troškova javne dražbe koje su dužni uplatiti ovrhovoditelji.

Te preostala četiri stana koji nisu preuzeti u posjed i u odnosu na koje će se poduzimati određene radnje ovisno o tijeku ovršnog postupka i to:

- U z.k.ul. 2561 (ranije: 56398) k.o. Jakuševac (E-1, E-3, E-4, E-5 i E-6)
 - 1333/10000 dijela zkčbr. 1158/5 (ranije: 684/5) stambena zgrada **Jakuševčka br. 76D** (površine 192 m2) i dvorište (površine 323 m2), ukupne površine 515 m2, povezano s vlasništvom **trosobnog stana na prvom katu površine 53,64 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 3,13 m2 (oznake pm1), odnosno ukupne površine 56,77 m2, u nacrtu označen S3, E-3.**

Zaključkom Naslovnog suda od dana 07. ožujka 2023. godine u ovršnom postupku posl.br. Ovr-4/2022, utvrđena je tržišna vrijednost u iznosu od 75.652,00 eura/570.000,00 kn, te su određeni uvjeti prodaje predmetne nekretnine putem Fina-e. Stečajni upravitelj je dostavio obrazac s pratećom dokumentacijom na Finu-u, ali do dana izrade izvješća Fina nije objavila poziv za uplatu troškova javne dražbe koje su dužni uplatiti ovrhovoditelji

Predmetni stan se ne nalazi u posjedu stečajnog dužnika iz razloga što se u njemu nalaze neke osobe koje tvrde da su podstanari koji su iznajmili stan od neke osobe za koju ne žele dati podatke. Osobe se nalaze bez valjane pravne osnove u stanu, međutim, budući se nekretnina prodaje u ovršnom postupku nisu poduzete radnje za pokretanje ovrhe za iseljenje.

z.k.ul. 2562 (ranije: 56400) k.o. Jakuševac (E-2, E-4 i E-8)

- 977/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševčka br. 76A** (površine 192 m2) i dvorište (površine 323 m2), ukupne površine 515 m2, povezano s vlasništvom **dvosobnog stana u prizemlju površine 39,08 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake pm1), odnosno ukupne površine 41,96 m2, u nacrtu označen S2, E2,**

U ovom stanu živi Rodić Tomislav sa suprugom koji je s društvom V. i. A. Šafranić prije otvaranja stečaja sklopio ugovor kojim će kroz najam otkupiti stan. Platilo je neki sitni dio, na njemu se nalaze sve režije osim struje, Zainteresiran je za kupnju stana ukoliko je razumna cijena.

- 1389/10000 dijela zkčbr. 1158/2 (ranije: 684/2) stambena zgrada **Jakuševčka br. 76A** (površine 192 m2) i dvorišta (površine 323 m2), ukupne površine 515 m2, povezano s vlasništvom **trosobnog stana na prvom katu površine 56,80 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake pm2), odnosno ukupne površine 59,68 m2, u nacrtu označen S4, E-4,**

U ovom stanu živi Iva Šimeković koja je platila Silviju Balažincu cca 30.000,00 eura za kupnju stana.

- U z.k.ul. 2519 (ranije: 1575), k.o. Jakuševac (E-1, E-8)

- 1079/10000 dijela zkčbr. 1158/3 (ranije: 684/3) stambena zgrada **Jakuševečka 76B** (površine 192 m²) i dvorište (površine 323 m²), ukupne površine 515 m², povezano s vlasništvom **jednosobnog stana u prizemlju površine 28,73 m² s pripadajućim spremištem površine 16,57 m² (oznake spr1), s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm8), odnosno ukupne površine 48,18 m², nacrtu označen S1, E-1**

U ovom stanu se nalazila Marica Kovač koja je preminula ali je navodno uplatila prije otvaranja stečajnog postupka za stan cca 15.000,00 eura. Njezin sin Robert Magić je nasljednik, te je kontaktirao odvjetničko društvo koje zastupa razlučnog vjerovnika radi dogovora oko otkupa potraživanja.

Predmetne nekretnine su opterećene sljedećim teretima:

- Založno pravo temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-3655/14-2 od 07.04.2015. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 132.564,17 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, te ostalim uvjetima za korist Republike Hrvatske, OIB: 5634238587, zaprimljeno dana 16.04.2015.g., Z-14587/2015.
- Založno pravo u koris LCL SECURITIES I S.A.R.L., OIB: 19903931093, RUE DU CURE 34, LUKSEMBURG, u iznosu od 1.800.000,00 eura, uvećano za ugovorene kamate, prvenstveni red upisa Z-21923/2013.
- Založno pravo temeljem rješenja o ovrsi posl.br Ovr-1646/2014 od 11. srpnja 2014. godine.

U odnosu na predmetne nekretnine u tijeku je ovršni postupak posl.br. Ovr-4/2022 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, a u kojem je dana 07. ožujka 2023. godine donesen zaključak o prodaji dijela nekretnina putem elektroničke javne dražbe. Financijska agencija je dana 29. ožujka 2023. godine objavila poziv ovrhovoditeljima da uplate predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom u iznosu od 794,40 eura/6.000,48 kuna, međutim, budući ovrhovoditelji nisu uplatiti predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom predan je prijedlog sudu da donese odluku o obustavi postupka, kako bi se prodaja mogla nastaviti u stečajnom postupku. Zaključkom od dana 02. svibnja 2023. godine ovrhovoditelji su pozvani da se u roku od 30 dana izjasne o tijeku postupka. U protivnom će biti obustavljen ovršni postupak.

5. Stanovi koji su u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a nalaze se u podrumu na adresi Jakuševečka br. 76A, 76B, 76C i 76D. Ukupno je osam stanova, dva u svakom ulazu. Stanovi se ne nalaze u građevinskog dokumentaciji, kao da ne postoje, budući je, prema navodima predsjednika kućnog savjeta, podrum bio zazidan pri pregledu zgrade, a postom su ti stanovi uređeni. Ne postoje priključci za struju, vodu ili plin, te se nalaze u lošem stanju. Tržišne vrijednosti utvrđene su procjenom ovlaštenog sudskog tumača za graditeljstvo Balija Hrvoja, i to za:
 - a. Stan 1 na adresi Jakuševečka br. 76A, površine 28 m² u iznosu od 22.300,00 eura/168.019,35 kn;

- b. Stan 2 na adresi Jakuševečka br. 76A, površine 42,66 m² u iznosu od 33.900,00 eura/255.419,55 kn;
- c. Stan 1 na adresi Jakuševečka br. 76B, površine 33,28 m² u iznosu od 176.200,00 eur Stan 1 na adresi Jakuševečka br. 76A, površine 28 m² u iznosu od 31.400,00 eura/236.583,30 kn.
- d. a. Stan 2 na adresi Jakuševečka br. 76B, površine 49,20 m² u iznosu od 46.400,00 eura/349.600,80 kn;
- e. Stan 1 na adresi Jakuševečka br. 76C, površine 48,21 m² u iznosu od 45.400,00 eura/342.066,30 kn;
- f. Stan 2 na adresi Jakuševečka br. 76C, površine 32,97 m² u iznosu od 31.100,00 eura/234.322,95 kn;
- g. Stan 1 na adresi Jakuševečka br. 76D, površine 45,23 m² u iznosu od 42.600,00 eura/320.969,70 kn;
- h. Stan 2 na adresi Jakuševečka br. 76D, površine 43,02 m² u iznosu od 40.500,00 eura/305.147,25 kn.

Na skupštini vjerovnika, održanoj dana 28. veljače 2023. godine donesena je odluka o načinu prodaje predmetne nekretnine. Objavljen je 3 oglas za javno prikupljanje ponuda, međutim, do dana izrade izvješća nije bilo zainteresiranih osoba.

b) Prihodi i troškovi stečajnog postupka

- 1) Prihodi stečajnog postupka iznose 0,00 eura/0,00 kn
- 2) Na dan sastava ovog izvješća račun stečajnog dužnika je u dugotrajnoj blokadi
- 3) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka
 - po osnovi vođenja računa iznos od669,27 eura/5.042,61 kn
 - po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....4.446,21 eura/33.499,97 kn
 - po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka koje je namirio raniji stečajni upravitelj (Fina, pečat) iznos od.....120,65 eura/909,00 kn
 - po osnovi režijskih troškova (troškova pričuve, HEP elektra, HEP toplinarstvo...) iznos od23.437,53 eura/176.590,07 kn

Napominje se da se navedeni režijski troškovi odnose na obvezu za glavicu, te troškove ovrhe, ali ne i na obračunate kamate iz razloga što će iste biti obračunate tek pri plaćanju- Nadalje, u dokumentaciji nema svih ovršnih rješenja tako da će se tek nakon što bude izvjesna prodaja napraviti konačna usklada
- 4) Rezervacija za predvidive troškove stečajnog postupka
 - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od199,08 eura/1.500,00 kn
 - po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od.....66,36 eura/ 500,00 kn
 - po osnovi vođenja žiro računa iznos od21,50 eura/162,00 kn
 - po osnovi režijskih troškova iznos od.....1.242,28 eura/9.360,00 kn

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 27.06.2023.g. do 27.09.2023. g.

U naredom razdoblju očekuje se obustava ovršnog postupka nakon čega će biti predan prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, te prodaja nekretnina u stečajnom postupku.

Mjesto i datum
27.06.2023.g.

Stečajni upravitelj
