

## IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE stečajnog dužnika za razdoblje od 20. prosinca 2019. do 19. ožujka 2020. godine

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: 87 St-3519/2016

Dužnik: NOVOS d.o.o., Sesvete (Grad Zagreb), Zagrebačka 33  
OIB: 76510325291

### I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon je što je Naslovni sud rješenjem od 10. lipnja 2019. godine odredio prodaju nekretnine stečajnog dužnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, i to u :

- zk.ul. 2355, k.o. Sesvete, k.č. 235/7, 5. suvlasnički dio 91/112, u naravi parkiralište od 588 m<sup>2</sup> u Sesvetama, Zagrebačka ul. 31,

dana 10. ožujka 2020. godine je Naslovni sud javno objavljenim zaključkom, između ostalog, utvrdio način i uvjete prodaje gornje nekretnine s time da utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 637.000,00 kn, te da se gornja nekretnina na dražbi putem Financijske agencije ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti,
- na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti,
- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti,
- na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 kn,

dok prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, te da jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti a dražbeni korak iznosi 2.000,00 kn.

U skladu s navedenim zaključkom je stečajni upravitelj bez odgode predao Financijskoj agenciji odgovarajući zahtjev za provođenje javne dražbe, s time da je po pozivu Financijske agencije od 19. ožujka 2020. godine istog dana izvršio i uplatu traženog predjuma troškova takve dražbe kako bi Financijska agencija na svojoj e-oglasnoj stranici u što ranijem roku objavila odgovarajući poziv zainteresiranim pravnim i fizičkim osobama za sudjelovanje na javnoj dražbi radi prodaje gore navedene nekretnine.

Postupajući u skladu s odlukom skupštine vjerovnika od 29. studenog 2019. godine stečajni upravitelj je s danom 1. prosincem 2019. godine sklopio ugovor s Tvornicom naočala d.o.o. iz Zagreba o zakupu dijela gornje etaže objekta u Sesvetama, Zagrebačka 33 (300 m<sup>2</sup>) za iznos od 7.500,00 kn mjesečno (uvećano za PDV) uz plaćanje komunalnih troškova, dok se s potencijalnim zakupcem dijela donje etaže (137 m<sup>2</sup>) ne sklopi ugovor o zakupu uz mjesečnu zakupninu od 7.500,00 kn (uvećano za PDV) uz razmjerno sudjelovanje u komunalnim troškovima.

Međutim, s obzirom da je već dana 20. prosinca 2019. godine navedeni zakupac Tvornica naočala d.o.o. iz Zagreba svojim obraćanjem izvijestio stečajnog upravitelja da je zbog objektivnih i izvanrednih okolnosti (nemogućnost pokretanja postrojenja klimatizacije odnosno grijanja objekta koja postrojenja od 1. rujna 2019. nisu bila u funkciji) prisiljen privremeno (do otklanjanja kvarova najvjerojatnije nastalih zbog zaustavljenih funkcija u

uvjetima niskih temperatura) prekinuti pripreme za useljenje svoje opreme u objekat odnosno otkazati ugovor o najmu, stečajni upravitelj je nakon provjere navedenih činjenica takav izvanredni otkaz s 31. prosincem 2019. godine prihvatio, te poduzeo mjere za detektiranje nastalih kvarova na navedenim sustavima kako bi se najkasnije do 1. ožujka 2020. godine zakupni odnos nastavio. Organizacija detektiranja kvarova kao i odlučivanje o izvođaču otklona navedenih kvarova nije dovršeno kao što nije započeto niti samo otklanjanje tih kvarova, i to ne samo zbog zauzetosti istih da se promptno odazovu već i zbog u međuvremenu nastalih izvanrednih okolnosti vezano za pandemiju koronavirusa Covid-19. Odmah nakon stabilizacije situacije vezano za navedenu pandemiju, zakupac je spreman, nakon otklona kvarova, nastaviti ugovorni odnos, a što je stečajni upravitelj uvažio.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### Stečajna masa

#### *Specifikacija priljeva financijskih sredstava*

Izvor	Vrsta imovine	Iznos u kn
Zakupnina, CMS d.o.o. Zagreb, Huynndai Hrvatska d.o.o. Zagreb, Autoto d.o.o. Zagreb	Poslovni prostor u Zagrebu, Zagrebačka 31 i 33	1.150.000,00
Ostalo (pasivna bankovna kamata)		75,13
Ukupan priljev do 19.03.2020.		1.150.075,13

#### *Specifikacija odljeva financijskih sredstava*

Opis	Iznos u kn Obveze stečajne mase
Bankovna naknada (Raiffeisen banka)	1.467,83
Očevidnik podataka do otvaranja steč. postupka (Get d.o.o. Zagreb)	3.000,00
Porez na dodanu vrijednost	293.866,77
Javni bilježnik (solemnizacija ugovora)	447,50
Odvjetničke usluge (Franjo Kaleb, Zagreb i Saša Čačić, Vinkovci)	58.688,78
Usluga vještačenja vrijednosti nekretnine (Andrija Babić, Zagreb)	5.000,00
Plaća u otkaznom roku (Saša Novković), u ukupnom trošku	4.620,00
Javna objava financijskih izvješća za 2017. i 2018. g. (2 x 230,00 kn)	460,00
Bravarske usluge (zamjena ulaznih brava nakon prestanka zakupa)	760,00
RAWE – elektr. energija objekta (pogon pumpi)	10.749,02
Knjigovodstve usluge (Fingrat d.o.o. Zagreb) 2/2018 - 02/2020	30.000,00
Grad Zagreb, komunalna naknada i naknada za uređenje voda	7.724,82
Plinara Zagreb (fiksna naknada) 4 x 50,00 kn	200,00
Djelomična dioba vjerovnicima - 1. viši isplatni red (po rješenju suda)	227.606,31
Ukupan odljev do 19.03.2020.	644.591,03

#### REKAPITULACIJA na dan 19. ožujka 2020. godine

##### Prihodi:

– priljev financijskih sredstava ..... 1.150.075,13 kn

##### Rashodi:

– odljev financ. sredstava za obveze. steč. mase ..... - 644.591,03 kn

Raspoloživa financijska sredstava (ž. račun i blagajna) ..... 505.484,10 kn

(Raiffeisen bank Rijeka, IBAN: HR91 2484008 1107177178)

Unovčenje stečajne mase

Nakon što 1. ovrhovoditelj, društvo Iviček d.o.o. iz Zagreba, po pozivu Općinskog građanskog suda u Zagrebu nije postupio po zaključku tog suda pod posl. brojem 55 Ovr-7685/18-4 od 21. prosinca 2018. godine, i nije predujmio financijska sredstva kako bi se održalo vanjsko uređivanje radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika na adresi Zagrebačka 33 (k.o. Sesvete, zk. ul. 165, k.č. 238, u naravi poslovna zgrada od 649 m<sup>2</sup> i dvorište od 1.148 m<sup>2</sup>), spomenuti Općinski građanski sud je obustavio ovršni postupak koji je nad gore navedenom nekretninom pokrenulo društvo Iviček d.o.o. iz Zagreba nakon čega je kao ovrhovoditelj u ovršnom postupku (sada pod posl. brojem 56 Ovr-2346/2017) preostala Centar banka d.d. u stečaju iz Zagreba, s time da je pored iste kao ovrhovoditelja za određeni dio tražbine, uz suglasnost stečajnog upravitelja za subjektivnu preinaku na strani ovrhovoditelja, sud odredio i HBOR iz Zagreba, te se očekuje daljnje postupanje dotičnog suda u postupku ovrhe na nekretnini stečajnog dužnika na adresi Sesvete, Zagrebačka 33.

Nakon što je Naslovni sud odgovarajućim zaključkom utvrdio tržišnu vrijednost, način i uvjete prodaje nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo na adresi Sesvete, Zagrebačka 31, stekli su se uvjeti za predaju zahtjeva Financijskoj agenciji za prodaju te nekretnine putem elektroničke javne dražbe, a koji je zahtjev je po stečajnom upravitelju Financijskoj agenciji u Zagrebu predan dana 12. ožujka 2020. godine, uz uplatu predujma za troškove provedbe dotične dražbe.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PROVODITI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će nastaviti pratiti tijek javne dražbe nekretnine stečajnog dužnika na adresi Sesvete, Zagrebačka 31, a u očekivanju daljnjeg postupanja Općinskog građanskog suda u Zagrebu u ovršnom postupku pod poslovnim brojem 56 Ovr-2346/2017 nad nekretninom stečajnog dužnika na adresi Sesvete, Zagrebačka 33 (kao većeg dijela funkcionalne cjeline s nekretninom stečajnog dužnika na adresi Sesvete, Zagrebačka 31), te u skladu s odlukama skupštine vjerovnika, uzimajući u obzir u ovom izvješću naprijed navedene činjenice, sklapati odgovarajuće ugovore o zakupu dijela nekretnine stečajnog dužnika na adresi Sesvete, Zagrebačka 33.

U Rijeci, 19. ožujka 2020. godine.

Stečajni upravitelj  
Jure Matković