

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Osijeku**

Poslovni broj spisa **St-582/2021**

Dužnik **ELEMENT BLOK d.o.o. u stečaju, Zagreb, Antuna Bauera 17., OIB:
27642321767**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 28.12.2021. DO 03.08.2022.

Ispitno i izvještajno ročište održani su 28.12.2021. g. U cijelosti su utvrđene tražbine drugog višeg isplatnog reda stečajnih vjerovnika VAJDA d.d., Čakovec u iznosu od 1.540.310,11 kn i RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb u iznosu od 15.896,98 kn. Stečajni vjerovnik VAJDA d.d. prijavio je razlučno pravo na nekretnini upisanoj u ZK odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, zk.ul. 1747, kčbr. 138, 139, 140/1, 140/2. Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika prihvaćeno je u cijelosti, utvrđena je imovina stečajnog dužnika – nekretnina na kojoj je upisano razlučno pravo, odlučeno je da se poslovanje dužnika neće nastaviti, te je stečajnom upravitelju dana suglasnost angažirati knjigovodstveni servis i ovlaštenog vještaka za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu dužnika.

Kako se nekretnina nalazi u posjedu trećih osoba, na prijedlog stečajnog upravitelja na ročištu održanom istoga dana saslušani su posjednici Žarko Asan i Mihaela Horvat te suglasno izjavili da su svjesni da je posjed nezakonit, da podmiruju režijske troškove za električnu energiju i vodu, i da su spremni napustiti ga i predati stečajnom upravitelju uz molbu za odgodu predaje do mjeseca travnja 2022. g. radi osiguranja stambenih uvjeta na drugoj lokaciji. Uz suglasnost stečajnog upravitelja, a radi smanjenja obveza stečajne mase za troškove čuvanja nekretnine i podmirenja režijskih obveza, rješenjem suda odgođeno je donošenje odluke u odnosu na posjed nekretnine do novog prijedloga stečajnog upravitelja ukoliko to bude potrebno.

U odnosu na obveze koje terete nekretninu, stečajni upravitelj je u siječnju 2022. uputio dopise komunalnom društvu Gospodarenje otpadom Sisak i Općini Martinska Ves kojim ih je obavijestio o novoj adresi za dostavu računa za odvoz otpada te komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda. Komunalno društvo dostavilo je račun za razdoblje od rujna 2021. do siječnja 2022. g. u iznosu od 230,45 kn. Općina Martinska Ves u svojim evidencijama nije registrirala dužnika kao obveznika plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda, te je dostavila Zapisnik komunalnog redara kojim se utvrđuju mjerila za navedena javna davanja za poslovni prostor. Kako dužnik ne obavlja poslovnu djelatnost a objekti nekadašnje farme su devastirani i neupotrebljivi, stečajni upravitelj je zapisnik osporio. Odgovor Općine nije zaprimljen.

**Prilog 1 – obavijest komunalnom društvu*

**Prilog 2 - obavijest Općini, Zapisnik o utvrđivanju mjerila za naplatu komunalne naknade za poslovni prostor, obavijest o ne prihvaćanju Zapisnika*

U odnosu na procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, stečajni upravitelj je na adrese tri ovlaštena sudska vještaka uputio pozive za dostavu ponuda i prihvatio ponudu s najnižom cijenom. Izabrani vještak izradio je Elaborat o procjeni nekretnine, te je stečajni upravitelj podneskom predložio sazivanje Skupštine vjerovnika radi određivanja vrijednosti nekretnine. Podnesak je

zajedno s dokumentacijom o izboru vještaka i Elaboratom objavljen na e-Oglasnoj ploči suda 31.05.2022.

Kako treće osobe koje su u posjedu nekretnine još nisu osigurale drugi smještaj radi čega su tražile odgodu predaje nekretnine do mjeseca travnja 2022. g., a budući da postupak unovčenja još nije formalno započeo, iz istih razloga zbog kojih je odgoda predaje nekretnine i odobrena (umanjenje obveza stečajne mase za troškove čuvanja objekta i režijske troškove), stečajni upravitelj je s nezakonitim posjednikom Žarko Asan dana 02.06.2022. zaključio Ugovor o najmu nekretnine bez naknade, uz obvezu čuvanja objekta i podmirenja režijskih troškova, na rok do prodaje nekretnine i predaje iste kupcu, ali najduže šest mjeseci od dana zaključenja Ugovora, odnosno do 02.012.2022., sukladno članku 230. Stečajnog zakona.

**Prilog 3 – Ugovor o najmu nekretnine*

Na prijedlog stečajnog upravitelja sud je 10.06.2022. donio rješenje o prodaji nekretnine. Ročište Skupštine vjerovnika radi određivanja vrijednosti nekretnine održano je 17.06.2022., prihvaćen je Elaborat o procjeni vrijednosti te je sud 15.07.2022. donio i Zaključak o prodaji. Prodaja je objavljena na internetskim stranicama Fine 31.07.2022., i prvo nadmetanje određeno je za razdoblje od 05.-19.10.2022.g.

**Prilog 4 – Očevidnik nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu dužnika čini nekretnina upisana u Zemljišnoknjižni odjel Sisak, k.o. Martinska Ves, z.k.ul. 1747, k.č.br. 138, 139, 140/1 i 140/2, u naravi oranica, kuća broj 41. s gospodarskim objektom, dvorištem i oranicom, te šuma, ukupne površine 6.990 m².

Na nekretnini je pod brojem Z-12450/2017 upisana zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, pod brojem Z-10132/2021 zabilježba otvaranje stečajnog postupka, te pod brojem Z-6723/2021 zabilježba ovrhe prema rješenju o ovrsi broj Ovr-75/2021 od 24.06.2021. g.

Novčana sredstva:

PRIHODI		RASHODI	
Uplaćeni predujam	10.000,00 kn	Naknada banci	153,60 kn
		Nagrada sudskom vještaku	3.048,00 kn
		Naknada Fini – elektronska dražba	2.800,00 kn
Ukupno	10.000,00 kn	Ukupno	6.001,60 kn

Stanje na računu: 3.998,41 kn.

**Prilog 5 – izvadak s transakcijskog računa broj 6.*

Nenamirene obveze stečajne mase:

1. Prethodni postupak
 - biljezi i naknade, 57,94 kn
 - poštanske usluge, 136,90 kn
 - putni trošak stečajnog upravitelja, VG-OSI (ročište 15.09.2021.), 1.368,00 kn
 - nagrada za rad privremenog stečajnog upravitelja, prema Uredbi
2. Stečajni postupak
 - izrada pečata, 130,00 kn
 - poštanske usluge, 79,80 kn
 - odvoz otpada, 230,45 kn

- putni trošak stečajnog upravitelja, VG-OSI (ročište 28.12.2021.), VG- Martinska Ves
x 6 (procjena nekretnine, obilazak nekretnine), 2.808,00 kn

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nastavlja se postupak unovčenja stečajne mase.

Mjesto i datum

Velika Gorica, 03.08.2022.

Stečajni upravitelj

Zoran Ostović