

## **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa St-1074/2020

Dužnik: Stečajna masa iza PIN-GRAF d.o.o., Ulica Tadije Smičiklase 18, Zagreb, OIB: 18898411477 koga zastupa stečajni upravitelj Tomislav Orehovec

### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 12.07.2021. DO 28.12.2022.g.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od dana 12. srpnja 2021. godine, pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza PIN-GRAF d.o.o., Ulica Tadije Smičiklase 18, Zagreb, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 18898411477 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te sam imenovan stečajnim upraviteljem Stečajnog dužnika.

#### **I.1. PODUZETE RADNJE**

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su aktivnosti kako slijedi:

**Dokumentacija.** Budući je otvaranju stečajnog postupka prethodio provedeni postupak likvidacije nad imovinom brisanog društva temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, posl.br. R1-222/2017 od dana 02. kolovoza 2017.g., likvidator imenovan od strane Naslovnog suda nije imao dokumentacije iz razloga što raniji zastupnik društva Drago Sobolčec nije odgovarao na pozive niti je dostavio traženu dokumentaciju. Naime, trgovačko društvo PIN-GRAF d.o.o., Zagreb, OIB: 56792882972 brisano je odlukom Trgovačkog društva u Zagrebu Tt14/2314-39 od 16. rujna 2014. redni broj upisa 4, sukladno čl. 70. Zakona o sudskom registru iz razloga što nije predavao financijska izvješća.

Zatražena je dostava dokumentacije od strane bivših zakonskih zastupnika Drage Sobolčeca i Zrinke Minčir Sabolčec, međutim, ista nije dostavljena.

Dakle, cjelokupna dokumenacija je prikupljena isključivo putem javno dostupnih registara.

**Žigovi.** Napravljen je novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

**Žiro računi.** Otvoren je novi žiro račun u Partner banci d.d. Zagreb, broj računa: HR8024080021100056488.

**Računovodstveni poslovi.** Sa stručnim knjigovodstvenim uredom, sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, 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.

Stečajni dužnik je bio u sustavu PDV-a u trenutku brisanja iz sudskog registra.

**Preuzimanje nekretnine i procjena vrijednosti.** Budući nekretnina nije bila u posjedu stečajnog dužnika u postupku likvidacije, likvidator nije imao ključ, tako da nije izvršena primopredaja iste. Angažiran je bravar i javni bilježnik Maja Peris iz Zagreba, tako da su dana 19. srpnja 2021. godine promijenjene brave, te je napravljen zapisnik radi utvrđivanja činjeničnog stanja, pol.br. OU-179/21. Nekretnina je bila gotovo prazna, uz izuzetak jedne police, jedne metalne konstrukcije stola, te smeća.

Napravljena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoja Balijske, te je utvrđena tržišna vrijednost u iznosu od 1.770.000,00 kuna.

Nekretnina je bila u uporabi više od deset godina tako da je oslobođena pdv-a.

### **Ispitno i izvještajno ročište**

Dana 28. listopada 2021. godine održano je Ispitno i izvještajno ročište na kojem su priznate sljedeće tražbine:

#### **I višeg isplatnog reda**

Red. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	Iznos priznate tražbine
1.	Republika Hrvatska, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu	95.808,40 kn

#### **II višeg isplatnog reda**

Red. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	Iznos priznate tražbine
1.	Republika Hrvatska, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu	667.185,60 kn
2.	Suvlasnici zgrade u Zagrebu, Podbrežje XIV.2., zastupani po Gradsko stambeno komunalnogospodarstvo Zagreb d.o.o.	35.137,67 kn

Dana 28. listopada 2021. godine Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu je donio rješenje o utvrđenim tražbinama.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **Nekretnine**

Stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb i to:

- k.č.br. 571/1, kuća br. 2, XIV Podbrežje i dvorište ukupne površine 786 m<sup>2</sup> i to:
  - 27. suvlasnički dio: 0,83/100 etažno vlasništvo (E-27)- garažno parkirno mjesto oznake GPM P 10 s nusprostorijama u podrumu objekta, površine 12,57 čm u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom
  - 28. suvlasnički dio: 2,87/100 etažno vlasništvo (E-28)- poslovni prostor oznake PP2 s nusprostorijama u prizemlju objekta-rohbau površine 43,40 čm u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom
  - 29. suvlasnički dio: 4,68/100 etažno vlasništvo (E-29)- poslovni prostor oznake PP4 s nusprostorijama u prizemlju objekta-rohbau, površine 70,74 čm, u etažnom elaboratu označeno plavom bojom
  - 33. suvlasnički dio: 0,83/100 etažno vlasništvo (E-33)- garažno parkirno mjesto oznake GPM9 s nusprostorijama u podrumu objekta površine 12,57 čm u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom

sve upisano u zk.ul.br. 2742, k.o. 335444 Klara.

- Predmetne nekretnine bile su opterećene sljedećim teretima i ovrhama:
  - Založno pravo temeljem Ugovora o namjenskom kreditu br. Ugovora: 3201980173/03 od 12. svibnja 2003. solemniziranog po javnom bilježniku Mladenu Burec pod OU: 577/03 u iznosu od 96.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti s redovnom godišnjom kamatom po godišnjoj fiksnoj stopi koja na dan zaključenja ugovora iznosi 7,49 %, na rok otplate od 25 godina, te ostalih uvjeta u korist Zagrebačke banke d.d., zaprimljeno dana 22. svibnja 2003.g., Z-12339/03;
  - Uknjižba, ustupanje založnog prava, trostrani ugovor o ustupu i prijenosu tražbina 30.05.2017, isprave uložene u ovosudsku zbirku isprava pod posl.br. Z-25330/17, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačke banke d.d., rješenjem ovog suda: posl.br. Z-12339/03 u iznosu od 96.000,00 eura na APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, Luksemburg, zaprimljeno dana 18.10.2017.g., posl.br. Z-25336/2017.

Naglašavam da se radilo o jednom poslovnom prostoru budući su sve nekretnine povezane u jedinstvenu cjelinu te se kao takva morala i prodavati.

Prema procjeni stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoja Balije iz rujna 2021.g., utvrđena tržišna vrijednost nekretnina iznosi 1.770.000,00 kn (236.661,29 eura).

Dana 28. listopada 2021. godine rješenjem Naslovnog suda određena je prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku, te su zaključkom od dana 14. prosinca 2021. godine određeni uvjeti prodaje elektroničko javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka.

Dana 22. prosinca 2021. godine zaključkom Naslovnog suda određeno je da stečajni upravitelj nije dužan platiti predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnog dražbom prije nego što je predmet prodaje unovčen.

Financijskoj agenciji dostavljen je zahtjev za prodaju s svim podacima.

Prva elektronička javna dražba započela je dana 17. siječnja 2022. godine, a samo nadmetanje za prvu dražbu odvijalo se od dana 29. ožujka 2022. godine do dana 12. travnja 2022.g., međutim, nije bilo zainteresiranih osoba.

Druga elektronička javna dražba započela je dana 13. travnja 2022. godine, a samo nadmetanje za prvu dražbu odvijalo se od dana 23. lipnja 2022. godine do dana 07. srpnja 2022.g. Nekrenina je prodana i pravomoćno dosuđena kupcu ZISO OBNOVA d.o.o., Dudovec 21, OIB: 36778142986 rješenjem od dana 20. srpnja 2022. godine za cijenu u iznosu od 1.015.000,00 kuna. Dana 23. rujna 2022. godine izvršena je primopredaja nekretnine kupcu.

Naslovnom sudu je dana 12. rujna 2022. godine dostavljen obračun troškova te je zakazano ročište za diobu kupovnine dana 04. listopada 2022. godine. Budući je naknadno razlučni vjerovnik, putem zastupnika, obavijestio stečajnog upravitelja da sukladno novijoj sudskoj praksi nije suglasan s obračunom troškova, dana 27. rujna 2022. godine Naslovnom sudu je dostavljen prijedlog za određivanje nagrade stečajnom upravitelju u kojem su detaljno obrazložene radnje koje su poduzete tijekom postupka.

Dana 04. listopada 2022. godine održano je ročište za diobu kupovnine, na kojem je stečajni upravitelj predložio da se iz iznosa jamčevine izdvoji iznos od 143.971,37 kuna po osnovi troškova određenih člankom 254. Stečajnog zakona, a sve prema obrazloženim prijedlozima predanim Naslovnom sudu dana 12. rujna 2022. godine i 27. rujna 2022. godine. Razlučni vjerovnik, putem punomoćnice, ustraje kod prigovora na obračun troškova isključivo u dijelu koji se odnosi na prijedlog nagrade stečajnom upravitelju.

Očekuje se donošenje odluke o diobi kupovnine, kako bi se mogli namiriti dospjeli troškovi stečajnog postupka. Napominje se da su pokrenuti ovršni postupci za režijske troškove (pričuva, kn i nuv), što uz obračune kamata, povećava troškove stečajnog postupka navedene u obračunima dostavljenim Naslovnom sudu prije ročišta za diobu kupovnine.

#### **Prihodi i troškovi stečajnog postupka**

- 1) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 1.015.000,00 kn.
- 2) Stanje na računu stečajnog dužnika iznosi 0,00 kuna
- 3) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka iznose 34.630,66 kuna
  - po osnovi troškova izrade pečata izno od.....87,50 kn
  - po osnovi troškova FINA- iznos od .....1.400,00 kn
  - po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa iznos od.....810,00 kn
  - po osnovi troškova bravara iznos od.....1.060,00 kn
  - po osnovi troškova javnog bilježnika u iznosu od.....1.490,00 kn
  - po osnovi troškova poštarine iznos od.....12,30 kn
  - po osnovi troškova procjene vrijednosti nekretnina iznos od.....10.750,00 kn
  - po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....5.100,00 kn

- po osnovi troškova komunalne i vodne naknade, plina, struje iznos od .....13.920,86 kn  
(Napomena: navedeni su dospjeli režijski troškovi bez troškova ovršnih postupaka).

- 4) Planirani troškovi stečajnog postupka, uz dospjele troškove, dostavljeni Naslovnom sudu u obračunu od dana 12. rujna 2022. godine iznose 109.340,71 kn kako slijedi:
  - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....300,00 kn
  - po osnovi troškova vođenja, zatvaranja žiro računa, te ostali materijalni troškovi iznos od .....412,00kn
  - po osnovi troškova bruto nagrade stečajnom upravitelju iznos od..... 108.628,71 kn
- 5) Budući troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca iznose 110.273,71 kn kako slijedi:
  - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....900,00 kn
  - po osnovi troškova vođenja, zatvaranja žiro računa, te ostali materijalni troškovi iznos od .....412,00kn
  - po osnovi troškova bruto nagrade stečajnom upravitelju iznos od..... 108.628,71 kn

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 28.12.2022.g. do 28.03.2023. g.**

U naredom razdoblju se očekuje donošenje odluke o diobi kupovnine, isplata sredstava na račun stečajnog dužnika, nakon čega će se namiriti troškovi stečajnog postupka, te će biti predan završni račun.

Mjesto i datum  
28.12.2022.g.