

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, Stalna služba u Karlovcu**
Poslovni broj spisa : **St-2153/2022**
Dužnik: **ESC 1 d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica kneza Branimira 71a,**
OIB: 67154708735

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25.08.2023. DO 25.11.2023.

A)

Dana 21.09.2023. stečajni upravitelj dobio je od nadležne ispostave Porezne uprave podatke o prosječnim cijenama za tražene nekretnine. Iz dobivenog odgovora Porezne uprave proizlazi sljedeće:

- prosječna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta površine do 5.000 m² za k.o. Klara iznosi 21,89 eur/m²,
- prosječna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta površine do 5.000 m² za k.o. Šestine iznosi 69,04 eur/ m² za zemljišta koja spadaju pod područje ispostave Porezne uprave Zagreb – Centar, 43,60 eur/ m² za zemljišta koja spadaju pod područje ispostave Porezne uprave Zagreb – Črnomerec, 53,09 eur/ m² za zemljišta koja spadaju pod područje ispostave Porezne uprave Zagreb – Maksimir.

Stečajni upravitelj je mišljenja da iz dobivenih podataka nije moguće utvrditi realnu tržišnu vrijednost nekretnina koja ulaze u stečajnu masu, jer se podaci odnose na poljoprivredna zemljišta, što sugeriraju katastarski i zemljišno-knjižni opisi predmetnih nekretnina, dok je u naravi stanje drugačije.

Naime, stečajni upravitelj je obišao predmetne nekretnine te neposrednim opažanjem primijetio sljedeće:

- nekretnina zk.čest. 1662/2 Radmanovačka ulica, LIVADA, ukupne površine 33 m2, upisana u zk.ul. 109014 k.o. Klara, nekretnina je opterećena založnim pravom u korist Porezne uprave - **u naravi čini livada,**
- nekretnina zk.čest. 1677/3, ORANICA RADMANOVAČKA, ukupne površine 150 m2, upisane u zk.ul. 109085 k.o. Klara – **u naravi čini asfaltirani pristupni put za osobna vozila do zgrada sagrađenih na zk.čest. 1677/1 i 1677/2 k.o. Klara** na kojima je sagrađena po jedna višestambene zgrada sa nekoliko stanova,
- nekretnina zk.čest. 1598/9, VOĆNJAK, ukupne površine 40 m2, upisane u zk.ul. 6266 k.o. Šestine; nekretnina je opterećena pravom stvarne služnosti – **u naravi čini asfaltiranu površinu između javnog puta i zk.čest. 1598/2 k.o. Šestine** na kojoj je sagrađena višestambena zgrada i koja stanarima te zgrade služi za prisut na njihovu parcelu, za parkiranje te se na njoj nalaze spremnici za smeće,
- nekretnina zk.čest. 1619/26, VOĆNJAK, i zk.čest. 1619/28, VOĆNJAK, ukupne površine 81 m2, upisane u zk.ul. 2507 k.o. Šestine – **u naravi zk.čest. 1619/26 čini asfaltiranu površinu između javnog puta i zk.čest. 1619/7 k.o. Šestine** na kojoj je sagrađena višestambena zgrada i koja stanarima zgrade služi za pristup do njihove zgrade, za pristup do njihovog smetlarnika te za parkiranje osobnih vozila, **a zk.čest. 1619/28 u naravi čini asfaltiranu površinu između javnog puta i zk.čest. 1619/7 k.o. Šestine 1619/27** na kojoj je sagrađena višestambena zgrada i koja stanarima zgrade služi za pristup do njihove zgrade, za pristup do njihovog smetlarnika te za parkiranje osobnih vozila.

Zbog izgrađenosti većine navedenih nekretnina i načina njihovog korištenja stečajni upravitelj je mišljenja da bi navedene nekretnine mogle imati i veću tržišnu vrijednost po metru kvadratnom od one koja proizlazi iz podataka Porezne uprave. Neovisno o realnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, stečajni upravitelj je mišljenja da navedene nekretnine imaju vrlo ograničenu utrživost zbog njihove lokacije, oblika, površine i načina korištenja, gdje bi se eventualni potencijalni kupci za navedene nekretnine mogli naći jedino među vlasnicima i korisnicima stanova (zgrada) kojima navedene nekretnine u naravi služe za pristup do javnog puta.

B)

Dana 25.10.2023. stečajni upravitelj je dostavio u poštanski pretinac stanara zgrada na adresama Gramača 5j, Ive Serdara 7 i Šestinski vrh 42 obavijest da je otvoren stečajni postupak s molbom da se vlasnici stanova jave stečajnom upravitelju radi razjašnjavanja pravnog statusa nekretnina koja ulaze u stečajnu masu, a neposredno graniče sa zemljištem na kojima su sagrađene zgrade.

Dana 31.10.2023. Hrvoje Kireta, predstavnik stanara zgrade Šestinski Vrh 42, nazvao je stečajnog upravitelja i rekao da su stanari zainteresirani za otkup predmetne nekretnine koja se nalazi između njihove nekretnine i javnog puta.

Dana 07.11.2023. nazvala me Lidija Hannel, vlasnica jednog stana u zgradi ulici Ive Serdara 7, te je izrazila volju da bi stanari otkupili predmetnu česticu koja se nalazi ispred njihove kuće.

C)

Dana 07.11.2023. Stečajni upravitelj predložio je sazivanje skupštine vjerovnika s prijedlogom da se ispita prijava tražbine FINANCIJSKE AGENCIJE koja je omaškom izostavljena iz tablice prijavljenih tražbina, zatim, da se odobri stečajnom upravitelju procjena po sudskom vještaku nekretnina koja ulaze u stečajnu masu te da skupština vjerovnika da suglasnost za sudsku naplatu potraživanja prema dužnikovim dužnicima.

D)

Nakon više telefonskih poziva i poslanih e-mailova, stečajni upravitelj je dana 27.10.2023. poslao Luki Kaiću i trgovačkom društvu DOMOGRAD d.o.o. preporučenom pošiljkom s povratnicom poziv na plaćanje dugovanja.

Konačno, dana 17.11.2023. trgovačko društvo DOMOGRAD d.o.o. platilo je svoje dugovanje u iznosu od 9.775,27 EUR, a Luka Kaić platio je dana 20.11.2023. svoje dugovanje u iznosu od 3.119,45 EUR.

E)

Dana 16.11.2023. stečajnom upravitelju dostavljene su preslike Lokacijske dozvole broj: 641/07, klasa: UP/I-350-05/07-01/834, urbroj: 251-13-21/306-07-7 od 26.11.2007. i preslika Građevinske dozvole, klasa: UP/I-361-03/2006-01/1864, urbroj: 251-13-22/115-08-6 od 13.03.2008., koje sugeriraju da je na nekretnini zk.čest. 1677/3, ORANICA RADMANOVAČKA, ukupne površine 150 m², upisane u zk.ul. 109085 k.o. Klara, izvedena prometnica sa komunalnom infrastrukturom (odvodnjom, javna rasvjeta, DTK instalacije) te da ista možda predstavlja javno prometnu površinu.

Obzirom da se je Grad Zagreb dana 12.01.2023. putem elektroničke pošte očitovao stečajnom upravitelju da predmetna nekretnina ne predstavlja javno prometnu površinu, stečajni upravitelj je po saznanju novih činjenica dana 17.11.2023. pisanim putem (neposrednom predajom dopisa) zatražio od Grada Zagreba da se dodatno očituje o statusu javne ili privatne ceste na predmetnoj nekretnini. Kao što se može vidjeti iz ranijeg očitovanja Grada Zagreba od 12.01.2023., Grad Zagreb je tvrdio da je na dan 28.07.2011. predmetna nekretnina bila i ostala evidentirana kao livada, oranica i voćnjak na kojoj nije izvedena javno prometna površina te se kao takva prema članku 131. Zakona o cestama u bazi podataka i katastru nerazvrstanih cesta i cestovnih objekata ne vodi kao dio nerazvrstane ceste – javnog dobra u općoj uporabi. Međutim, predmetna lokacijska i građevinska dozvola ukazuju da je na predmetnoj nekretnini bila izvedena javna prometna površina prije 28.07.2011. odnosno prije stupanja

na snagu Zakona o cestama (NN 84/11). Stečajni upravitelj je mišljenja da je radi pravne sigurnosti odnosno radi toga da se ne bi pošteti kupci i čime doveli u zabludu glede postojanja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini ili da im se ne bi počinila kakva šteta, potrebno sa Gradom Zagrebom raščistiti sporno pitanje o javnom ili privatnom statusu predmetne prometne površine.

Iz naprijed navedenih razloga, stečajni upravitelj je pisanim dopisom tražio da Grad Zagreb uzme u obzir dostavljene mu lokacijske i građevinske dozvole te da se konačno očituje je li predmetna nekretnina javno dobro u općoj uporabi ili ne.

Dokaz: Dopis stečajnog upravitelja od 17.11.2023. s prilogima

F)

Sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, poslovni broj St-2153/2022 od 26.05.2023., Stečajni upravitelj je pokrenuo parnice radi dokazivanja osnovanosti osporavanja prijavljenih tražbina, i to protiv vjerovnika HRVATSKE VODE radi dokazivanja osporavanja prijavljene tražbine u iznosu 31,01 eura i protiv GRADA ZAGREBA radi dokazivanja osporavanja prijavljene tražbine u iznosu od 520,67 eura.

Parnica protiv HRVATSKIH VODA vodi se na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem P-2256/2023. Tužba je dostavljena tuženiku na odgovor, ali tuženik nije odgovorio na tužbu. Stečajni upravitelj platio je sudsku pristojbu na tužbu u ovom postupku u iznosu od 6,64 Eura, i to nakon uloženog prigovora na rješenje o pristojbi koji je prihvaćen kao osnovan. Pripremno ročište nije zakazano.

Parnica protiv GRADA ZAGREBA vodi se na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem P-2260/2023. Tuženik je dostavio odgovor na tužbu u kojem je osporio tužbene navode. Stečajni upravitelj platio je sudsku pristojbu na tužbu u ovom postupku u iznosu od 13,27 Eura, i to nakon uloženog prigovora na rješenje o pristojbi koji je prihvaćen kao osnovan. Pripremno ročište u ovom postupku zakazano je za 14.12.2023. u 11 h.

II. STANJE STEČAJNE MASE

A) POTRAŽIVANJA

Zagrebačka banka 1101583734-podračun	0,00 eur	0,00 kn
Kupci	0,00 eur	0,00 kn
Potraživanja u sporu s Gradom Zagrebom – s5 prometnica	287.449,85 eur	2.165.790,91 kn
potraživanja za porez na dobit	768,77 eur	5.792,32 kn
potraživanja za pozajmice DOMOGRAD d.o.o.	0,00 eur	0,00 kn
PDV – ulazni račun – pretporez	11,61 eur	87,50 kn
Ukupno:	288.230,23 eur	2.171.670,73kn

Od svih potraživanja u tijeku stečajnog postupka naplaćena: su sljedeća potraživanja:

- dana 04.04.2023. od Darka Sikavice naplaćeno je 2.462,85 eura
- dana 17.11.2023. od DOMOGRAD d.o.o. naplaćeno je 9.775,27 eura
- dana 20.11.2023. od Luke Kaića naplaćeno je 3.119,45 eura.

Potraživanje prema GRADU ZAGREBU u iznosu od 287.449,85 eura moći će se naplatiti samo u slučaju ukoliko parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu bude okončan u korist stečajnog dužnika.

Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna Služba u Karlovcu, poslovni broj St-2153/2023 od 30.08.2023., dana 31.08.2023. na žiro račun stečajnog dužnika uplaćen je iznos od

663,61 euro te isti dan skinut sa računa i prenesen na račun Trgovačkog suda u Zagrebu na ime zaplijenjenog predujma.

Od priljeva novčanih sredstava još je bilo uplata (02.05.2023.) Zagrebačke banke na ime pasivne kamate u iznosu od 0,01 euro.

B) NEKRETNINE

Nekretnine koje ulaze u stečajnu masu unovčit će se tek nakon što se procjene i tek nakon što skupština vjerovnika donese odluku o načinu njihovog unovčenja/prodaje.

R.br.	Opis predmeta	Količina	Vrijednost
1.	Nekretnina zk.čest. 1662/2 Radmanovačka ulica, LIVADA, ukupne površine 33 m2, upisane u zk.ul. 109014 k.o. Klara, nekretnina je opterećena založnim pravom u korist Porezne uprave;	-	0,00 eur
3.	Nekretnina zk.čest. 1677/3, ORANICA RADMANOVAČKA, ukupne površine 150 m2, upisane u zk.ul. 109085 k.o. Klara;	-	0,00 eur
4.	Nekretnina zk.čest. 1598/9, VOĆNJAK, ukupne površine 40 m2, upisane u zk.ul. 6266 k.o. Šestine; nekretnina je opterećena pravom stvarne služnosti	-	0,00 eur
5.	Nekretnina zk.čest. 1619/26, VOĆNJAK, i zk.čest. 1619/28, VOĆNJAK, ukupne površine 81 m2, upisane u zk.ul. 2507 k.o. Šestine	-	0,00 eur

Nekretnine koje su javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Zagreba:

- zk.čest. 2622/2, DVORIŠTE, ILICA, ukupne površine 17 m2, upisane u zk.ul. 100544 k.o. Vrapče Novo;

- zk.čest. 2622/3, DVORIŠTE, GJURE SZABA, ukupne površine 10 m2, upisane u zk.ul. 8301 k.o. Vrapče Novo; nekretnina opterećena založnim pravom u korist Zagrebačke banke d.d.

C) PREGLED IMOVINE I OBVEZA

IMOVINA STEČJANOG DUŽNIKA	u eurima
1. Nekretnine	0,00
2. Pokretnine	0,00
3. Potraživanja	288.230,23
4. Novac u banci i blagajni	15.308,27
Ukupno imovina:	304.251,42
OBVEZE STEČJANOG DUŽNIKA	u eurima
1. Priznato I. viši isplatni red	0,00
2. Priznato II. viši isplatni red	81.666,12
3. Neprijavljene tražbine	0,00
Ukupno obveze:	81.666,12
Ukupno imovina – ukupno obveze	222.585,30

D) PROMET PO ŽIRO RAČUNU

Promet po žiro računu				
Datum	Uplatitelj / isplatitelj	Opis	Uplata	Isplata
05.06.2023.	Zagrebačka banka	Prijenos sredstava sa zatvorenog računa	2.462,86	
31.08.2023.	Trgovački sud u Zagrebu	Prijenos zaplijenjenog predujma	663,61	

31.08.2023.	Trgovački sud u Zagrebu	Zapljenjena i prijenos sredstava na depozit suda		663,61
10.09.2023.	Zagrebačka banka	Naknada za vođenje računa		9,50
09.10.2023.	Državni proračun	Pristojba na tužbu u predmetu ESC 1 vs Grad Zagreb P-2260/23		13,27
10.10.2023.	Zagrebačka banka	Naknada za vođenje računa		9,50
24.10.2023.	Državni proračun	Pristojba na tužbu u predmetu ESC 1 vs Hrvatske vode P-2256/2023		6,64
10.11.2023.	Zagrebačka banka	Naknada za vođenje računa		10,40
17.11.2023.	DOMOGRAD d.o.o.	dugovanje	9.775,27	
20.11.2023.	Luka Kaić	dugovanje	3.119,45	
Ukupno:			16.021,19	712,92
Saldo:			15.308,27	

E) OBVEZE STEČAJNE MASE (Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase)

A) Plaćeni troškovi i obveze	Datum	Iznos
Zaplijenjeni predujam	31.08.2023.	663,61
Naknade banci	10.09.2023.	9,50
Pristojba na tužbu u predmetu ESC 1 vs Grad Zagreb P-2260/23	09.10.2023.	13,27
Naknade banci	10.10.2023.	9,50
Pristojba na tužbu u predmetu ESC 1 vs Hrvatske vode P-2256/2023	24.10.2023.	6,64
Naknade banci	10.11.2023.	10,40
Ukupno:		712,92
B) Nastali, a neplaćeni troškovi i obaveze		
Materijalni trošak privremenom stečajnom upravitelju poštarina 15,85 kn =2,10 eura	04.11.2022.	2,10
Putni troškovi privremenog stečajnog upravitelja	12.01.2023.	49,00
Putni troškovi stečajnog upravitelja	24.04.2023.	49,00
Putni troškovi stečajnog upravitelja	24.05.2023.	49,00
Usluge knjigovodstva za razdoblje travanj - listopad (7 mj x 130 eura)		910,00
Materijalni trošak stečajnog upravitelja poštarina 2 x 2,68	27.10.2023.	5,36
Ukupno:		1.064,46
C) Predvidivi budući troškovi i obaveze		
Bruto nagrada privremenom stečajnom upravitelju		600,00
Putni trošak stečajnog upravitelja na skupštine vjerovnika (min.3. skupštine)		150,00
Procjena vrijednosti nekretnina (4. kom)		1.600,00
Naknade banci (za daljnjih 8 mjeseci)		80,00
Usluge knjigovodstva za razdoblje studeni - lipanj		1.040,00
Troškovi prodaje nekretnina		300,00
Poštarine		10,00
Bruto nagrada stečajnom upravitelju		2.500,00
Ukupno:		6.280,00
Ukupno A+B+C:		8.057,38

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon skupštine vjerovnika koja je zakazana za dan 30.11.2023., pristupit će se procjeni nekretnina koja se nalaze u stečajnoj masi, a po dobivenom procjembenom elaboratu, stečajni upravitelj će predložiti sazivanje nove skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji nekretnina.

Mjesto i datum
Zagreb, 25.11.2023.

Stečajni upravitelj
Marko Rafaj iz Zagreba, Kornatska ulica 1c