

STEČAJNI UPRAVITELJ JELENKO LEHKI

10000 Zagreb, Pavla Hatza 10, Tel. 01 88 953 68 – Fax. 01 88 953 64 – Mob. 098 16 394 16
e-mail. j.lehki@odvjetnik-lehki.hr

U Zagrebu, 15.09.2021.

Na broj: St-358/2018

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Braće Radić 2
Varaždin

Stečajni predmet:

Poslovni broj: St-358/2018

Stečajni sudac: Jasna Lekić

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza DOM GRADITELJ d.o.o. u stečaju

OIB: 37793498068

Pavla Hatza 10

Zagreb

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nastavno na podneseno izvješće, stečajni upravitelj sukladno pozivu suda 1. naznačuje bitne stavke u postupku, 2. dostavlja projekciju obračuna troškova postupka, 3. dostavlja dodatne podatke o sudskim postupcima, 4. dostavlja podatke o tijeku prodaje preostalih nekretnina

Ad 1.

U dosadašnjem tijeku postupka unovčena je imovina:

Unovčena stečajna masa: prodane nekretnine

1. spremište u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 – suvlasnički dio 0,05/100, ETAŽA 85 – spremište 5.1 u prizemlju, površine 2,16čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označeno bijelo (br izv 14.)

Kupoprodajna cijena: 6.500,00kn

2. garaža u Zagrebu, Trešnjevka, Bobovačka ulica br 1A

- kč.br. 4756/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30068, ETAŽA 21 - garaža u podrumu, oznake GM15, ukupne površine 7,54 m2, Bobovačka ulica br. 1A - diletacija C (br izv 17.)

Kupoprodajna cijena: 33.001,00kn

3. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 60

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul 10572 - Suvlasnički dio: 246/10000 ETAŽA 3 - garaža oznake G-3 u podrumu, ukupne površine 11,85 m2 NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade bijelo (br izv 8.)

Kupoprodajna cijena: 36.202,00kn

4. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 68/A

- kč.br. 2561/9 k.o. Remete, zk.ul 5168 - Suvlasnički dio: 270/10000 ETAŽA 6 - Garaža oznake G-1 u podrumu, ukupne površine 11,25 m2 NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavo (br izv 10.)

Kupoprodajna cijena: 27.621,50kn

5. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 62

– kč.br. 2560/2 k.o. Remete, zk.ul 22594, suvlasnički udio 1297/10000 ETAŽA 6 – Dvosobni stan oznake S 2-3 u prvom katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, blagovanje, dn. boravak, wc, ostava, soba, kupaona, balkon neto korisne površine 64,40 čm, neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-5 u dvorištu neto korisne površine 2,88, u nacrtu označeno ljubičastom bojom (br izv 2.)

Ostvarena cijena na elektroničkoj javnoj dražbi: 610.400,00kn

Razlučno pravo:

02.07.2007. broj Z-43800/07

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 016-545/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. lipnja 2007. solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg Hrvatskih velikana br. 4 pod br. OV-13692/07 od 27. lipnja 2007., uknjižuje se založno pravo u kunskoj protuvrijednosti u iznosu od 228.300,00 CHF prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove preneseno na:

Temeljem ugovora o cesiji od 26.01. 2018. br. OV-978/18. , punomoći broj 509/2018. od 24. siječnja 2018. i punomoći od 24.siječnja 2018. koja je uložena u zbirci isprava pod Z-9647/18. uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-43800/07. u iznosu od 228.300,00 CHF, u kunskojprotuvrijednosti, sa dosadašnjeg vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d.Zagreb, Slavonska avenija 6 za korist: EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE

Preneseno na **Novus imperium d.o.o.**

Nekretnina koja je prodana u ovršnom postupku - koji se vodio pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod brojem Ovr-291/2019 (raniji broj Ovr-7850/2015, sukladno rješenju Općinskog građanskog suda u Zagrebu predana je u posjed Kupcu Novus Imperium d.o.o.

Kupoprodajna cijena plaćena prijebojem u ovršnom postupku.

Nakon usvojene žalbe stečajnog upravitelja, očekuje se odluka Općinskog građanskog suda u Zagrebu po prijedlogu stečajnog upravitelja za ispravak rješenja o troškovima vezano uz sredstva po osnovi jamčevine koja se nalaze na depozitu kod FINA-e.

6. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 66/A

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul. 10572, suvlasnički udio 2796/10000, ETAŽA 7 - peterosobni stan oznake S 6-4 u potkrovlju zgrade sadržaja: ulaz, stubište, ulazni hall, kuhinja, blagovanje, dn.boravak, wc, predprostor, četiri sobe, dvije kupaone, dvije terase netto korisne površine 130,93 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-2 u dvorištu netto korisne površine 3,95 m² u nacrtu označeno svjetlo plavom bojom (br izv 9.)

Ostvarena cijena na elektroničkoj javnoj dražbi: 1.267.500,00kn

-Predmetna nekretnina prodana je u elektroničkoj javnoj dražbi putem FINA-e, održano je ročište za namirenje. **Razlučni vjerovnik očitovao se da je njegova tražbina podmirena, sredstva prenesena na račun stečajne mase.**

7. Također su unovčene tražbine za zakupninu i najamninu za garažu i stan u ukupnom iznosu od: 43.050,00kn.

Rekapitulacija unovčenja u dosadašnjem tijeku postupka:

r.br.	unovčenje	iznos
1.	Nekretnine	1.981.224,50 kn
2.	Najam i zakup	43.050,00 kn
Ukupno:		2.024.274,50 kn

Sudski postupci u tijeku:

Prema podacima kojima raspolaže stečajni upravitelj stečajni dužnik sudjeluje kao stranka u slijedećim sudskim postupcima (sud, broj, predmet/tužitelj, stanje, položaj stečajnog dužnika):

1. Općinski građanski sud u Zagrebu – Ovr-7850/2015 – Ovrha na nekretnini – stan u Zagrebu, Črešnjevec 62 – Ovrhovoditelj Addiko Bank, Stečajni dužnik je ovršenik – **nekretnina je prodana, iz kupovnine (plaćena prijebojem namiren je u dijelu ovrhovoditelj, dok za preostali dio kupovnine (uplaćenu jamčevinu) Općinski građanski sud nije naložio doznaku na račun Trgovačkog suda u Varaždinu, te je stečajni upravitelj podnio prijedlog za dopunu rješenja (podredno žalbu) – Županijski sud u Varaždinu usvojio je žalbu te je predmet vraćen na ponovno odlučivanje (odluka zaprimljena 13.09.2021. godine)**

Iz predmetnog rješenja (koje se dostavlja u prilogu) proizlazi kako je prvostupanjski sud (između ostalog) naložio FINA-i vraćanje jamčevine o čemu nije obavijestio ovršenika?! (stečajnog dužnika), a daljnje odluke prvostupanjskog općinskog suda nije moguće predvidjeti.

2. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-2026/2013 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
3. Općinski sud u Koprivnici - Povrv-314/2016 -ovrha/parnica Gradska plinara Zagreb – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
4. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-1116/2017 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik

Izlučni zahtjevi:

5. Tužba Euromusic agency d.o.o. – Trgovački sud u Zagrebu, P-1373/2020 - za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave – osporen tužbeni zahtjev, poslan je odgovor na tužbu, održano ročište, određeno financijsko vještačenje
6. Tužba Dejanović Nikola – Općinski građanski sud u Zagrebu – P-5136/2020 - za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave – garaža Črešnjevec – poslan je odgovor na tužbu, zakazano ročište za 07.10.2021.
7. Tužba Melite Đurdek – Općinski građanski sud u Zagrebu – P-668/2021 - za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave – osporen tužbeni zahtjev, poslan je odgovor na tužbu

Ad 2.

Sukladno pozivu suda navode se troškovi postupka (obzirom da postupak nije dovršen, gdje je bilo moguće pojedine stavke navedene su kao procjena)

1.	Knjigovodstvo (10/2018-12/2021*– 38X750+PDV) * očekivani datum dovršetka postupka	35.625,00 kn
2.	Nagrada stečajnom upravitelju – prema uredbi – bruto – *procjena na temelju do sada unovčene imovine	171.699,21 kn
3.	Obveze stečajne mase – doprinos za zdravstveno osiguranje *procjena na temelju do sada unovčene imovine	12.877,44 kn
4.	Putni troškovi - (do sada 3.328,00), * procjena do dovršetka postupka (1.248,00kn)	4.576,00 kn
5.	Mat. troškovi - poštarina, biljezi, pečat, javni bilježnik preslike i ovjere dokumentacije (2.173,80 kn) – * procjena do kraja postupka	3.000,00 kn
6.	Bankarske naknade – 38mjeseci X 75,00kn+naknada zatvaranje računa 200,00kn	3.050,00 kn
7.	Troškovi ureda stečajnog upravitelja 38X300,00kn* procjena do kraja postupka	11.400,00 kn
8.	Objava GFI – procjena 3x - do kraja postupka	700,00 kn
9.	Trošak usluga bravara prilikom preuzimanja nekretnine u posjed i promjena brave	2.197,50 kn
10.	Pričuva stan (03/2016-10/2020)	17.221,68kn
11.	FINA – naknada dražba i oglasi	2.900,00 kn

12.	Procjena vrijednosti nekretnina	15.100,00 kn
13.	Sudska pristojba - tar.br. 25	2.000,00 kn
14.	Arhiviranje dokumentacije	4.000,00 kn
Ukupno:		286.346,83 kn

Ad 3.

Stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika, te predlaže dnevni red:

1. Odluka o postizanju nagodbe u postupcima koji se odnose na izlučne zahtjeve a odnosi se na slijedeće postupke:

r.br. 5. Tužba Euromusic agency d.o.o. – Trgovački sud u Zagrebu, P-1373/2020 - za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave – osporen tužbeni zahtjev, poslan je odgovor na tužbu, održano ročište, određeno financijsko vještačenje

r.br. 6. Tužba Dejanović Nikola – Općinski građanski sud u Zagrebu – P-5136/2020 - za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave – garaža Črešnjevec – poslan je odgovor na tužbu, zakazano ročište za 07.10.2021.

r.br. 7. Tužba Melite Đurđek – Općinski građanski sud u Zagrebu – P-668/2021 - za utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave – osporen tužbeni zahtjev, poslan je odgovor na tužbu

U bitnom, radi se o izlučnim zahtjevima za nekretnine koje je stečajni dužnik prodao u razdoblju od 2004. do 2007. godine. (izlučni zahtjevi dostavljeni u spis), koji ugovori (ovjereni kod javnog bilježnika) sadrže uz tabularne izjave i odredbe da je kupoprodajna cijena plaćena u cijelosti. Obzirom na nepostojanje knjigovodstvene dokumentacije, stečajni upravitelj je osporio tužbene zahtjeve.

Ishode sudskih postupka općenito nije moguće predvidjeti. Obzirom na stanje postupka u kojem je unovčena većina imovine, a preostali dio se predviđa unovčiti u roku od 3-6 mjeseci, predmetni postupci će produžiti trajanje postupka što će povećati troškove istog, a sa relativno neizvjesnim ishodom istih.

Stečajni upravitelj vezano uz predmetne parnice navodi kako su tužitelji prema njihovim navodima u nesmetanom posjedu predmetnih nekretnina od dana zaključenja ugovora, a stečajni upravitelj nije u posjedu nekretnina.

Ad 4.

Nekretnine koje se sukladno odluci skupštine vjerovnika prodaju prikupljanjem ponuda:

1. zemljište Zagreb, Remete, Črešnjevec – u naravi dio zemljišta okružen objektima na adresi Črešnjevec 60-68/A ukupne površine 762m², a sastoji se od
Kč.br. 2560/4 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 24m²
Kč.br. 2560/6 k.o. k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 54m²

Kč.br. 2560/7 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 299m2
Kč.br. 2560/10 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 345m2
Kč.br. 2560/12 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 40m2 (svi izv br 3-7)

Status nekretnine:

Predmetno zemljište je dvorište stambenih zgrada koje povremeno koriste i održavaju stanari.

Procijenjena vrijednost predmeta prodaje iznosi: 315.000,00 kn.

Najniža cijena po kojoj se predmet prodaje mogao prodati u 19. pozivu 47.279,70 kn

- nije bilo pristiglih ponuda.

2. zemljište Zagreb, Kajzerica, Južna obala III. preko puta kućnih brojeva 3. – 23.

- suvlasnički udio 1/3 - kč.br. 177 k.o. Klara, zk ul 36376 oznaka zemljišta MOČVARA
površine 1106m2 (br izv 18.)

Status nekretnine:

Predmetna nekretnina se dijelom koristi kao parkiralište pored okolnih zgrada. Za preostala dva suvlasnička udjela (vlasnici treće osobe) vodi se ovršni postupak radi prodaje nekretnina.

Procijenjena vrijednost predmeta prodaje iznosi: 871.574,42 kn.

Najniža cijena po kojoj se predmet prodaje mogao prodati u 19. pozivu: 130.819,05kn

- nije bilo pristiglih ponuda.

Obzriom na navedeno predlaže se razmotriti odluku o načinu prodaje.

Stečajni upravitelj
Jelenko Lehki