

*U Rijeci, 28. listopada 2021. godine*

**Obrazac 20.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: **St-317/2014**

Dužnik: **ZVIR d.o.o. u stečaju, Ružićeva 32, Rijeka, OIB: 78824014660, zastupano po stečajnom upravitelju Zinku Grguriću, A. Starčevića 5, Rijeka**

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA u razdoblju od 27. svibnja 2021. godine do dana podnošenja izvješća**

**1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo**

1. Pri Općinskom sudu u Rijeci, poslovni broj **Ovr –206/2021** ranije **Ovr-4996/2016** vodi se ovršni postupak u pravnoj stvari ovrhovoditelja HYPO ALPE ADRIA BANK INTERNATIONAL AD Klagenfurt, Austrija, OIB: 90730821413, sada **B2 Portfolio** i dr. protiv ovršenika ovdje stečajnog dužnika, a radi ovrhe na nekretnini koja se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka u k.o. Trsat-Sušak, zk.ul.2968 vodi kao: **kč.br. 2331/4** Industrijska zgrada i industrijski okoliš, površine 3942 m<sup>2</sup> i to:

- 1. suvlasnički dio 711/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, polukatu, prvom katu, međуетажи, drugom katu, međуетажи, trećem katu i krovu ukupne površine 5.463,37 m<sup>2</sup>, što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 711/1000 dijela.
- 2. Suvlasnički dio: 94/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor broj 3 na prvom katu ukupne površine 721,09 m<sup>2</sup>, što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 94/1000 dijela.
- 3. Suvlasnički dio: 98/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor broj 4 na drugom katu ukupne površine 718,10 m<sup>2</sup> s pripadajućim prostorima (2) na međуетажи ukupne površine 37,34 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 755,44 m<sup>2</sup>, što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 98/1000 dijela.
- 4. Suvlasnički dio: 93/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor broj 5 na trećem katu ukupne površine 717,11 m<sup>2</sup>, što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 93/1000 dijela.
- 5. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Prostor broj 2 - trafostanica u prizemlju površine 24,50 m<sup>2</sup> što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 3/1000 dijela. **(dalje: Industrijska zgrada)**

U predmetnom ovršnom postupku, a kako je već u ranijim izvješćima izneseno doneseno je raspravno rješenje kojim se po slobodnoj sudačkoj ocijeni utvrdila vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od **24.000.000,00 kn.**

**2.** Stečajni upravitelj ističe kako se pri Općinskom sudu u Rijeci vodio čitav niz ovršnih postupaka na nekretnini opisanoj u prethodnoj točki izvješća, te na nekretnini stečajnog dužnika koja se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka k.o. Trsat-Sušak, zk.ul. 2910 vodi kao kč.br. 2331/3 Poslovna zgrada, gospodarska zgrada i industrijski okoliš, površine 1734 m2 (dalje: Poslovna zgrada).

Slijedom navedenog, a što je u ranijem izvješću već opisano u ovršnom postupku pod poslovnim brojem **Ovr-3184/2010** prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu -Raiffeisen leasing d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 43 dostavio je u sudski spis svoju procjenu vrijednosti nekretnine označene kao **kč.br. 2331/3** k.o. Trsat-Sušak od dana 22. listopada 2019. godine, te je predložio da sud utvrditi vrijednost navedene nekretnine u visini od **446.000,00 eura.**

Na temelju prijedloga samog razlučnog vjerovnika od 27. svibnja 2021. godine predloženo je da se za navedenu nekretninu utvrdi vrijednost u iznosu od **3.320.000,00 kn.**

Stečajni upravitelj predložio je prodaju obje predmetne nekretnine po odvojenim cijenama, ali na javnoj dražbi koje će se održati isti dan u isto vrijeme, a to iz razloga jer je nekretnina Industrijska zgrada procijenjena na puno veću vrijednost ali bez Poslovne zgrade nema ni mogućnosti parkiranje teretnih niti osobnih vozila.

Nadalje, napajanje strujom Poslovne zgrade (kao i Industrijske zgrade) moguće je samo putem trafostanice **koja pripada nekretnini označenoj kao Industrijska zgrada.** Zbog navedenog ako bi različiti kupac kupio Industrijsku zgradu isti bi mogao odmah isključiti struju u Poslovnoj zgradi, a ako bi neki drugi kupac kupio Poslovnu zgradu, mogao bi onemogućiti novog vlasnika u mogućnosti parkiranja ispred i u okolici njegove zgrade. Stoga je najbolje rješenje da isti kupac kupi obje nekretnine radi izbjegavanja mogućih sukoba između novih kupaca.

Nadalje, na Industrijskoj i Poslovnoj zgradi uknjiženi su terete različitih razlučnih vjerovnika prvog prioritetnog reda za namirenje.

**3.** Sudac u ovršnom postupku prihvatio je prijedlog stranaka za spajanjem svih ovršnih postupaka na navedenim nekretninama stečajnog dužnika, te je o tome donesen zaključak Općinskog suda u Rijeci pod posl.br. Ovr-206/2021 (prije Ovr-4396/10) i Ovr-3840/2017 (prije Ovr-135/2016) dana 7.10.2021., a kojim je zaključkom utvrđena vrijednost za 1/1 dijela nekretnine Industrijske zgrade opisane u točki I.1. ovog izvješća na 24.000.000,00 kn (nekretnina će se prodavati po navedenoj početnoj cijeni), te je istim zaključkom procijenjena vrijednost nekretnine Poslovne zgrade opisane u točki I.2. ovog izvješća na ukupno 3.320.000,00 kn (nekretnina će se prodavati po navedenoj početnoj cijeni).

**Termin ročišta 1. usmene javne dražbe za obje nekretnine određen je za 10.11.2021. godine u 12.00 sati, a javna dražba održat će se u zgradi u Rijeci, Korzo 16, Velika vjećnica**

**u prizemlju**, dok je ročište za razgledavanje predmetne nekretnine određeno za dan 09.11.2021. u 11.30 sati.

Na ročištu za 1. javnu dražbu navedene nekretnine se ne mogu prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti.

*Prilog: -Zaključak o prodaji Općinskog suda u Rijeci od 7.10.2021.g., posl.br. Ovr-206/2021, Ovr-3840/2017*

4. Općinski sud u Rijeci u ovršnoj stvari pod pos.br. Ovr-206/2021 (prije Ovr-4396/2010, Ovr-3840/17 (prije Ovr-135/2016) i Ovr-2674/2017 (prije Ovr-116/2016) ovrhovoditelja 1. B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge, Zagreb, 2. BANKA KOVANICA d.d. Varaždin i 3. GRAD RIJEKA, protiv ovršenika ovdje stečajnog dužnika, dana 7.10.2021. donio je zaključak kojim se iz razloga svrsishodnosti razdvaja ovršni postupak u odnosu na 2. ovrhovoditelja BANKA KOVANICA d.d. Varaždin te da će se o predmetu ovrhe nastaviti raspravljati o prijedlogu za ovrhu 2. ovrhovoditelja na motornim vozilima ovršenika pod novim poslovnim brojem, te da će se spis izdvojiti iz predmeta posl.br. 55Ovr-206/2021 (prije: Ovr-4396/2010.)

*Prilog: -Zaključak Općinskog suda u Rijeci od 7.10.2021. u ovršnoj stvari pod pos.br. Ovr-206/2021, Ovr-3840/2017 i Ovr-2674/2017*

## **1.2. Postupci u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj**

Vidjeti pod točku I. 1.1. ovog Izvješća.

## **1.3. Radnici stečajnog dužnika**

U radnom odnosu i dalje je Iva Ivković, Rijeka, Tina Ujevića 2, OIB: 19792749859 i ocjenjujem potrebnim istu zadržati u radnom odnosu sve do prodaje nekretnine upisane u zk.ul. 2968 k.o. Trsat-Sušak koja je u naravi industrijska zgrada odnosno proizvodni pogon u kojem se još uvijek nalaze predmeti izlučnog prava Raiffeisen leasing d.o.o. Zagreb.

Ista uz sve administrativne poslove, indirektno obavlja i poslove čuvanja zgrade putem alarmnog sistema i redovitih pregleda iste kao i poslove vezane uz detaljno pokazivanje pogona potencijalnim kupcima, kao i rješavanje svih problema u zakupnim odnosima.

## **1.4. Mogućnost izrade stečajnog plana i mogućnost za nastavak poslovanja**

Nema promjena u odnosu na ranija Izvješća.

## **1.5. Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnog postupka**

Stečajni postupak moći će se zaključiti po unovčenju imovine stečajnog dužnika.

## **1.6. Naknadno prijavljene tražbine i razlučna prava**

Nema promjena u odnosu na prethodna Izvješća.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **2.1. Pregled predmeta stečajne mase prema članku 223. Stečajnog zakona**

Nema promjena u odnosu na prethodna izvješća osim kako je to opisano u točki I. 1.1. ovog Izvješća.

### **2.2. Unovčenje predmeta stečajne mase**

Nema promjena u odnosu na prethodno izvješće osim kako je to opisano u točki I. 1.1. ovog Izvješća.

### **2.3. Neunovčeni predmeti stečajne mase**

Nema promjena osim kako je to opisano u točki I. 1.1. ovog Izvješća.

### **2.4. Razlučna prava**

Sva razlučna prava kao i razlučni vjerovnici na nekretninama i pokretninama, te iznosi osigurani razlučnim pravom potanko su objašnjeni u prethodnim Izvješćima.

### **2.5. Izlučni vjerovnici**

Nema promjena.

### **2.6. Vjerovnici stečajne mase**

Vjerovnici stečajne mase opisani su u prethodnim Izvješćima.

### **2.7. Podatak o isplatama plaća zadržanih radnika**

Nema promjena.

### **2.8. Podaci o troškovima stečajnog postupka**

S obzirom na procjene vrijednosti nekretnina koje se prodaju o ovršnom postupku a sve kako je opisano u točki I. ovog izvješća, stečajni upravitelj u nastavku obrazlaže sljedeće:

- 1. Ukupni troškovi nastali tijekom provođenja ovog stečajnog postupka do sada iznose 3.744.087,83 kn, dok je do sad u stečaju uprihodovano 3.102.134,01 kn i to isključivo od najamnina.**

Dakle, razlika između prihoda i rashoda ukupno iznosi 641.953,82 kn. Sve navedeno vidljivo je iz tablice "Prihoda i rashoda stečajnog dužnika za period od 04.2015.-09.2021.g.". “

Također, za očekivati je da će se određeni fiksni i nužni troškovi i nadalje povećavati u približno jednakim iznosima periodično kao i do sad.

*Prilog: -tablica Prihoda i rashoda za period od 04.2015.-09.2021. g. (Prilog 1)*

2. Troškovi koji su nastali u stečaju od dana otvaranja stečajnog postupka su:
  - a) HEP Elektra (struja): 1.040.554,03 kn
  - b) Vodovod i kanalizacija (voda): 81.784,56 kn
  - c) BKS d.o.o. (banka) 9.146,30 kn
  - d) PSC d.o.o. (knjigovodstvo) 318.750,00 kn
  - e) Grad Rijeka (kom. naknada i naknada za uređenje voda): 1.432.695,46 kn
  - f) Bruto plaća (plaća zaposlenika) 420.187,70 kn
  - g) PDV (porez) 409.597,54 kn
  - h) Ostali materijalni troškovi 31.028,25 kn
3. Nepodmirene obveze stečaja iznose 677.496,58 kn što je vidljivo iz kartice dobavljača, a one u naravi u najvećem omjeru zapravo predstavljaju (djelomično) neplaćene račune Grada Rijeke-komunalne naknade i naknade za uređenje voda i to u iznosu od 605.089,93 kn.

**Stečajni upravitelj napominje da je Grad Rijeka na ime komunalnih naknada i naknada za uređenje voda, iako su im iste djelomično sukladno prilivima od najamnine plaćane podnio niz prijedloga za ovrhu, a na koje se stečajni upravitelj pravodobno žalio.**

**Većina žalbi je usvojena ili u cijelosti ili djelomično, ali je nakon nastavljenih provedbi ovrha na računu stečajnog dužnika stečajni upravitelj radi normalnog funkcioniranja i održavanja nekretnina u stečajnom postupku bio prisiljen prijaviti nedostatnost stečajne mase kao što je opisano u ranijim izvješćima i samoj prijavi nedostatnosti stečajne mase.**

4. Troškovi iz prethodne točke (komunalna naknada i naknada za uređenje voda), kao i svi plaćeni troškovi vidljivi iz tablice koja se dostavlja u prilogu mogu se razdvojiti po nekretninama na način da se točno može utvrditi koliko komunalna naknada i naknada za uređenje voda terete svaku od dvije nekretnine. Zbog toga se u prilogu dostavlja tablica Komunalna i vodna naknada.

*Prilog: -tablica Komunalna i vodna naknada (Prilog 2.)*

5. S obzirom da se stečajna masa sastoji od dvije nekretnine od koje je Industrijska zgrada iz točke I.1. procijenjena na 24.000.000,00 kn, a Poslovna zgrada iz točke I.2. procijenjena na 3.320.000,00 kn, ukupan zbroj procijenjenih vrijednosti iznosi 27.320.000,00 kn. U omjeru postotaka (izuzev komunalne i vodne naknade koje svaka terete pojedinačnu nekretninu), ostali troškovi koji terete predmetne nekretnine terete Industrijsku zgradu u postotku od 87,85 %, a Poslovnu zgradu u postotku od 12,15%.
6. Nadalje, nastavno na sve opisano pod točkom 2.8. ovog Izvješća, s obzirom na utvrđenu vrijednost imovine stečajnog dužnika svim opisanim troškovima nastalim u stečajnom postupku treba dodati i očekivane troškove nagrade stečajnog upravitelja najvjerojatnije u maksimalnom iznosu, odnosno u iznosu od oko 650.000,00 kn bruto ovisno o odobrenim stvarno nastalim troškovima stečajnom upravitelju, a što će također teretiti navedene nekretnine nakon prodaje istih u ranije opisanim postupcima.

**Stečajni upravitelj posebno napominje kako je u ovom stečajnom postupku izračun obračuna troškova koji će teretiti svaku od pojedinačno navedenih dviju nekretnina izuzetno složen, pa stoga predlaže razlučnim vjerovnicima prvog prioritetskog reda na obje opisane nekretnine sastanak glede detaljne razrade troškova unovčenja koji će nakon unovčenja nekretnine teretiti svaku pojedinačnu nekretninu.**

**Stečajni upravitelj stoga poziva i predstavnike ili punomoćnike Raiffeisen leasing d.o.o. Zagreb i B2 Portfolio da predlože termin sastanka ukoliko je to moguće i prije zakazanog termina, a ako ne da raspravu o opisanim troškovima iz članka 254. Stečajnog zakona održe najkasnije na dan održavanja javne dražbe i to najmanje dva sata prije održavanja iste.**

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

#### **3.1. Radnje koje će se poduzeti u narednom tromjesečju**

S obzirom na sve ranije opisano, stečajni upravitelj će nakon održane 1. javne dražbe moći za svaku od pojedinačnih nekretnina u za to predviđenom roku sastaviti obračun troškova sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona. Radi ubrzanja zaključenja ovog stečajnog postupka stečajni upravitelj poziva ranije navedene razlučne vjerovnike da mu se jave ili telefonski ili putem e-mail adrese.

**Zvir d.o.o. u stečaju:  
Stečajni upravitelj:  
Zinko Grgurić**