

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

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

Poslovni broj spisa : **St-154/2024**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

USKOPLJE d.o.o. u stečaju, Makarska, Tučepska 7, OIB: 17385818597

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 29.02.2024. DO 29.05.2025.

U ovom izvještajnom razdoblju, najprije je naslovni sud donio Zaključak poslovni broj: St-154/2024-46 od dana 05. ožujka 2025. godine, kojim je odredio brisanje plombe zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-154/2024-20 od dana 16. svibnja 2024. godine, a koja zabilježba je plombirana pod brojem Z-3326/2024 u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, zk uložak 1052 k.o. Makarska-Makar, na nekretnini označenoj kao kat. čest. 1885, Požare, dvorište površine 1395 m², stambena zgrada višestambena zgrada, Makarska, Stari Velikobrdski put 63, 65, površine 714 m², ukupne površine 2109 m², vezano uz njezine posebne dijelove i to garažno mjesto oznake G13 i stan oznake A.2, koje je prije otvaranja stečajnog postupka dužnika kupio Antonín Kovács, te iste ne čine stečajnu masu dužnika, a sve kako bi navedena osoba mogla pravo vlasništva predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama prenijeti na svoje ime.

Nakon što sam odustao od prvotno angažiranog sudskog vještaka zbog predugog čekanja na njegovu procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje čine njegovu stečajnu masu, uspio sam pronaći drugog vještaka koji je u konačnici i izvršio procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina, te izradio dva procjembena elaborata iz svibnja 2025. godine iz kojih proizlazi da je nekretnina upisana u zk. ul. 1052, k.o. Makarska-Makar i to 12. suvlasnički dio (E-3), kojeg u naravi čini garažno mjesto oznake G3 ukupne površine 11,04 m², odnosno korisne vrijednosti površine 5,52 m², procijenjene tržišne vrijednosti od 21.400,00 EUR-a, dok je nekretnina upisana u zk. ul. 1198, k.o. Makarska-Makar i to kčbr. 1886/5 Malinik od 25 m², koju u naravi čini jedna uska čestica na kojoj se nalazi betonska ograda i koja čini funkcionalnu cjelinu sa susjednom česticom na kojoj se nalazi višestambena zgrada, a koja nekretnina je suvlasništvo stečajnog dužnika u 953/1145 dijela, procijenjene tržišne vrijednosti od 4.550,00 EUR-a.

Isto tako je radi smanjenja troškova tek sada otvoren poslovni račun stečajnog dužnika, koji se kod HPB d.d. vodi pod IBAN brojem: HR2623900011101531112, a koji će osim za podmirivanje ostalih obveza stečajne mase (manjih tekućih troškova), služiti i za uplatu jamčevina prilikom prikupljanja pismenih ponuda za kupnju njegovih nekretnina od strane zainteresiranih osoba.

U međuvremenu je objavljen 1. oglas radi prikupljanja pismenih ponuda za kupnju predmetnih nekretnina, koji će trajati do 27. lipnja 2025. godine za koji datum je određeno da će se pred Trgovačkim sudom u Splitu održati javno otvaranje pismenih ponuda koje će najkasnije do dana 25. lipnja 2025. godine u zatvorenoj omotnici stići u ured stečajnog upravitelja dužnika, zajedno s uplatom 10% od procijenjene vrijednost nekretnine za koju se daje ponuda na poslovni račun dužnika.

Iako se zbog svega naprijed navedenog kasnilo s početkom prodaje predmetnih nekretnina, smatram kako je upravo ovo vrijeme idealno za prodaju istih, budući da su većina suvlasnika nekretnine u kojoj se nalazi podzemno parkirališno mjesto, strani državljani koji će tek sada s početkom nove ljetne sezone stići u svoje apartmane, te će vidjeti predmetni oglas o prodaji koji će između ostalih načina oglašavanja biti izložen i u njihovoj zgradi, zbog čega se očekuje da će se predmetne nekretnine prije prodati i da će postići višu cijenu, a ukoliko u ovom krugu prodaje neće biti valjanih ponuda za kupnju istih, odmah nakon toga objavit će se novi oglas u kojem će se početna cijena umanjiti za 10 % u odnosu na prethodnu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine kčbr. 1885 POŽARE od 2109 m² i to 12. suvlasničkog dijela: 12/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u podrumu: garažno mjesto oznake G3, ukupne površine 11,04 m², odnosno korisne vrijednosti površine 5,52 m², upisane u zk. ul. broj: 1052 k.o. Makarska-Makar, čija je tržišna vrijednost prema procjembenom elaboratu 21.400,00 EUR-a kao i suvlasništva od 953/1145 dijela kčbr. 1886/5 MALINIK od 25 m², upisane u zk. ul. broj: 1198 k.o. Makarska-Makar, čija je tržišna vrijednost prema procjembenom elaboratu 4.550,00 EUR-a.

Stečajni dužnik se još uvijek u zemljišnim knjigama vodi kao formalni vlasnik nekretnine kčbr. 1885 POŽARE od 2109 m² i to 22. suvlasničkog dijela: 12/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u podrumu: garažno mjesto oznake G13, ukupne površine 11,04 m², odnosno korisne vrijednosti površine 5,52 m², te 41. suvlasničkog dijela: 138/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32), s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u prizemlju – ulaz A: stambena jedinica, stan oznake A.2, koji se u naravi sastoj od ulaza s hodnikom, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, dvije spavaće sobe, kupaonice, WCa i ostave, sveukupne površine 59,09 m², odnosno korisne vrijednosti površine 59,09 m² i pripadajućih sporednih dijelova – lođe, natkrivene terase i nenatkrivene terase sveukupne površine 23,22 m², odnosno korisne vrijednosti površine 10,18 m², što čini konačnu ukupnu korisnu vrijednost površine stana od 69,27 m², vezano uz koju nekretninu je njezin kupac Antonín Kovács dao prijedlog zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Makarskoj, da se ista upiše na njegovo ime i kao njegovo vlasništvo, a navedeni postupak još nije dovršen.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju provodit će se prodaja nekretnina stečajnog dužnika koje čine njegovu stečajnu masu, te će se konačno utvrditi osnovanost potraživanja koja stečajni dužnik u svojim poslovnim knjigama još uvijek vodi kao otvorena.

U Ivancu, 29. svibnja 2025. godine.

Stečajni upravitelj Davorin Kapustić: