

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-399/2021**
Dužnik: **ZAPREŠIĆ PROJEKT d.o.o. u stečaju**
Zagreb, Debanićeva ulica 15
OIB: 12564989129

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 1.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 23.02.2022. do 31.05.2022.

Rješenjem naslovnog suda, poslovni broj 2 St-399/2021-15 od 02.12.2021. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom. Ispitno i izvještajno ročište održano je 23.02.2022. godine. Prema rješenju o utvrđenim tražbinama, iste su utvrđene u ukupnom iznosu od 23.7486.843,91 kn i prema isplatnom redu svrstane u tražbine:

- I. višeg isplatnog reda u iznosu 465.176,88 kn
- II. višeg isplatnog reda u iznosu 23.321.667,03 kn.

U razdoblju nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta pa do zaključno 31.05.2022. poduzete su slijedeće radnje:

- Sukladno odluci Skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu, kojom je prihvaćena ponuda društva IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. za zakup nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10, uz mjesečnu zakupninu od 10.000,00 kn uvećano za PDV (bez režijskih troškova koje snosi zakupnik), sklopljen je 01.03.2022. Ugovor o zakupu uz odobrene uvjete za razdoblje od 01.02.2022. do unovčenja nekretnine (u prilogu)
- Zakupnik uredno plaća zakupnine i do sada su naplaćene 3 zakupnine (za 2.mj/2022, 3.mj/2022 i 4.mj/2022) u ukupnom iznosu 37.500,00 kn sa uključenim PDV-om
- Dovršena je procjena nekretnine – stana u Novom Vinodolskom i ista će se dostaviti u spis zasebnim podneskom
- Kako je u zemljišnim knjigama u trenutku otvaranja stečajnog postupka kao vlasnik nekretnina bilo upisano društvo IZGRADNJA d.o.o., Zaprešić, Maršala Tita 134, to je stečajna upraviteljica preuzela obvezu urediti u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižno stanje u pogledu vlasništva nekretnine u Zaprešiću i Novom Vinodolskom. Nadležnim ZK odjelima dostavljen je elektroničkim putem zahtjev za promjenu općih podataka putem Javnog bilježnika Mirjane Zvonarek iz Čakovca. Naziv vlasnika je promijenjen na naziv sadašnjeg vlasnika – stečajnog dužnika Zaprešić projekt d.o.o. u stečaju, prema rješenjima koja su dostavljena stečajnoj upraviteljici i naslovnom sudu.
- Punomoćnik vjerovnika Martina Klapača preuzeo je na izvještajnom ročištu obvezu sređivanja zemljišnoknjižnog stanja vezano uz založno pravo Zagrebačke banke u prvom redu prvenstva na nekretnini u Zaprešiću (zk.ul. 4872) u iznosu 2.190.000,00 kn, a koje je ostalo upisano nakon prodaje/ustupa svih potraživanja Zagrebačke banke prema dužniku. Prema informaciji zaprimljenoj od punomoćnika Odvjetnika Davorina Kapustića, rješavanje statusa tog zaloga sa Zagrebačkom bankom je još u tijeku.

- Osigurano je uredno i ažurno vođenje poslovnih knjiga i dostava propisanih obrazaca. Dostavljena su sva propisana godišnja financijska izvješća za 2021. do otvaranja stečaja i nakon otvaranja stečaja.

II. Stanje stečajne mase

Stanje stečajne mase u odnosu na početno utvrđeno stanje, promijenjeno je na način da je vrijednost nekretnina usklađena sa procjenama tržišnih vrijednosti, a stanje novčanih sredstava je veće zbog ostvarenih priljeva od zakupnina.

Stečajnu masu čini:

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja	Stanje stečajne mase 31.05.2022.
1.	Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10	3.801.095,20	6.388.100,00
2.	Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom	408.664,81	577.000,00
3.	Novčana sredstva	1.325,00	16.947,43
	UKUPNO	4.211.085,01	6.982.047,43

1. Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10

Početno stanje preuzeto je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 3.801.095,20 kn koja vrijednost je jednaka nabavnoj vrijednosti jer se poslovna zgrada u poslovnim knjigama vodila kao investicija u tijeku (nije stavljena u upotrebu) te nabavna vrijednost nije umanjivana za amortizaciju.

Na izvještajnom ročištu donesena je odluka o **prihvatanju procjene vrijednosti** ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ. od 31.01.2022. **na iznos 6.388.100,00 kn**, te je početno preuzeta vrijednost usklađena sa procijenjenom tržišnom vrijednosti.

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić u slijedeće zk. uloške:

- **zk. ul. 4872** k.o. Zaprešić, kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m², kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m² i kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m², ukupna površina 6071 m², vlasništvo dužnika 1/1

- **zk.ul. 1652** k.o. Zaprešić, kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m² i kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 202 m², ukupna površina 2613 m², vlasništvo dužnika 1/1.

Napomena: U izvještajnom razdoblju provedena je izmjena naziva vlasnika nekretnine u zemljišnim knjigama – sa pravnog prednika IZGRADNJA d.o.o. na stečajnog dužnika Zaprešić projekt d.o.o. u stečaju.

Razlučna prava

Nekretnina je opterećena razlučnim pravima u iznosu i po osnovama kako je navedeno u Tablici razlučnih prava prema obavijestima vjerovnika o razlučnom pravu u prijavama tražbina.

U **Tabeli 1** daje se pregled procijenjene vrijednosti prema Elaboratu od 31.01.2022. i razlučnih vjerovnika prema zk.ulošcima i katastarskim česticama.

Tabela 1 – Procjena vrijednosti i razlučna prava

ZK uložak	Katastarska čestica	U naravi	Procijenjena vrijednost	Razlučni vjerovnici prema dostavljenoj obavijesti o razlučnom pravu i upisanom redu prvenstva
zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić	kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m2	Radiona, nadstrešnica i zemljište	697.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823
	kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m2	Poslovna zgrada i zemljište	3.510.000,00	2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava
	kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m2	Pomoćna zgrada i zemljište	1.420.000,00	3. ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 4872			5.627.000,00	

zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić	kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m2	Građevinsko zemljište	757.000,00	1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823
	kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 202 m2	Poljoprivredno zemljište	4.100,00	
UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 1652			761.100,00	

SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10			6.388.100,00	
---	--	--	---------------------	--

2. Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom

Kao početno procijenjena vrijednost uzeta je nabavna vrijednost od 408.664,81 kn, obzirom da je u poslovnim knjigama dužnika na dan koji prethodni danu otvaranju stečajnog postupka, knjigovodstvena vrijednost nekretnine iznosila 57.034,29 kn (nabavna vrijednost umanjena za amortizaciju), što je bilo znatno niže od pretpostavljene tržišne vrijednosti.

Stan je upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski u zk.ul. 5382 k.o. Novi, kčbr. 3894/42 stambena zgrada i dvorište sa 1140 m2, 31. suvlasnički dio dužnika: 9776/388166.

Napomena: U izvještajnom razdoblju provedena je izmjena naziva vlasnika nekretnine u zemljišnim knjigama – sa pravnog prednika IZGRADNJA d.o.o. na stečajnog dužnika Zaprešić projekt d.o.o. u stečaju.

U izvještajnom razdoblju dovršena je procjena vrijednosti nekretnine, te će se ista dostaviti u spis zasebnim podneskom.

Prema Elaboratu o procjeni vrijednosti ovlaštenog procjenitelja ARSING d.o.o. Varaždin, Stalni sudski vještak i procjenitelj za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing. građ., **procijenjena tržišna vrijednost nekretnine** na dan 21.02.2022. **iznosi 577.000,00 kn** ili 76.626,83 EUR (po tečaju 7,53) te je početno stanje usklađeno sa procijenjenom tržišnom vrijednosti.

Procjena je izvršena poredbenom metodom. Površina stana je 45,21 m², a kvadrat je procijenjen po cijeni od 1.694,81 EUR/m². Stan se nalazi na prvom katu stambene zgrade (suteran + prizemlje + tri kata + visoko potkrovlje) na adresi Novi Vinodolski, Zagrebačka 32, izgrađene 2000. godine. Etažiranje zgrade nije provedeno, već su vlasnici stanova označeni kao vlasnici suvlasničkih dijelova.

Razlučna prava

Na stanu u Novom Vinodolskom upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krlež 55, OIB: 19577386823 u iznosu 521.418,00 EUR, uknjiženo temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 05.06.2018. sklopljenog sa prethodno upisanim založnim vjerovnikom APS Delta S.A., Luksemburg.

Novčani priljevi i odljevi po računu

Od dana otvaranja računa do 31.05.2022. ostvareni su priljevi i odljevi kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja računa 09.02.2022. do 31.05.2022.

Priljevi (uplate)	Iznos priljeva
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	1.325,00
Uplaćena zakupnina za nekretninu u Zaprešiću od 2. do 4. mj. 2022.	37.500,00
Ukupno priljevi	38.825,00

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva
Knjigovodstvene usluge od 12/2021 do 4/2022	5.000,00
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	309,20
Materijalni troškovi (pečat, regulatori)	333,66
Procjena vrijednosti nekretnine u Zaprešiću	6.750,00
Procjena vrijednosti stana u N. Vinodolskom	4.000,00
Voda - fiksna naknada za stan u N. Vinodolskom	284,20
Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretninama	398,62
Plaćanje PDV-a u stečaju	4.801,89
Ukupno odljevi	21.877,57

Stanje novčanih sredstava na dan 31.05.2022.	16.947,43
---	------------------

Napomena: Svi iznosi su iskazani sa PDV-om ukoliko je isti obračunat

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju očekuje se da će postupak sređivanja zemljišnoknjižnog stanja biti u potpunosti dovršen, te će se predložiti donošenje rješenja i zaključka o prodaji svih nekretnina koje čine stečajnu masu.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

U Čakovcu 31.05.2022. godine

Prilog:

Ugovor o zakupu nekretnine u Zaprešići sklopljen 01.03.2022.