

## OBRAZAC 18

### IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE ZA RAZDOBLJE OD 01.09.2024. - 30.11.2024. GODINE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 46 St-5/23

Stečajni dužnik: HM-PATRIA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Oboj 47, OIB 89124687679

#### 1. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.09.2024. - 30.11.2024. GODINE

Dana 24.rujna.2024. godine održana je skupština vjerovnika na kojoj se je odlučilo o vrijednosti i prodaji nekretnine stečajnog dužnika upisane u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb i to:

- zk.ul. 108053, k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 6582, ukupne površine 1393 m<sup>2</sup>, u naravi stambena zgrada broj 1a, III. Petruševac, i to 1. suvlasnički dio 1565/10000, etažno vlasništvo (E-1), prostor tehničkog podruma u tehničkom podrumu (oznake TP), sadržaja: prostor tehničkog podruma, ukupne podne površine 425,29 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno tamno sivom bojom, nekretnina je opterećena razlučnim pravima;

Prihvaćena je procjena vrijednosti prvog razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija smatra koji je predložio utvrđivanje vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 108053, k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 6582 u iznosu **479.497,46 eura**.

Ova nekretnina ide u prodaju putem FINA-e javnom dražbom koja počinje 27.12.2024.godine.

Utvrđena je i vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisane u Općinskom sudu u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb i to:

- zk.ul. 1258 k.o. Jakuševac, zk.č.br. 443 u naravi Tišinska ulica dvorište, kuća, Zagreb, Tišinska ulica 16, pomoćna zgrada, površine 581 m<sup>2</sup> i zk.č.br. 444 u naravi u selu livada površine 954 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 1535 m<sup>2</sup>, nekretnina je opterećena razlučnim pravima;

Tržišna vrijednost nekretnine iznosi **208.800,00 eura** bez pripadajućih poreznih obveza.

Za ovu nekretninu objavljena je javna dražba putem FINA-e sa početkom dražbe 26.08.2024. godine po početnoj cijeni od 156.600,00 eura.

Sukladno članku 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 i 36/22) stečajni upravitelj predložio je sudu donošenje rješenja o prodaji gore navedene nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoje razlučna prava uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama.

Prijedlog o prodaji nekretnina odnosio se na nekretninu stečajnog dužnika upisanu u Općinskom sudu u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb i to :

- zk.ul. 1258 k.o. Jakuševac, zk.č.br. 443 u naravi Tišinska ulica dvorište, kuća, Zagreb, Tišinska ulica 16, pomoćna zgrada, površine 581 m<sup>2</sup> i zk.č.br. 444 u naravi u selu livada površine 954 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 1535 m<sup>2</sup>, nekretnina je opterećena razlučnim pravima;

Stečajni upravitelj predložio je prodaju predmetne nekretnine na kojoj postoji upisana zabilježba pravo zakupa tvrtke Alu Planet d.o.o. za građevinu, Zagreb, Tišinska ulica 18, OIB 29543354042 kao zakupnika, a stečajnog dužnika HM-PATRIA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Oboj 47, OIB: 89124687679 kao zakupodavca što je greškom iskazano u tablici razlučnih prava koju je objavio Trgovački sud prije ispitno izvještajnog ročišta.

Stečajni upravitelj nije tijekom stečajnog postupka dobio na uvid Ugovor o zakupu na predmetnoj nekretnini sve do završetka prve javne dražbe, da bi se isti mogao i raskinuti.

Zakupnik Alu Planet d.o.o. za građevinu, Zagreb, Tišinska ulica 18, OIB 29543354042 na predmetnoj nekretnini ima materijal potreban za njegovo poslovanje, koji je obećao ukloniti odmah po početku prve javne dražbe, što do sada nije učinio.

Nakon što je primio Ugovor od strane zakupnika stečajni upravitelj je isti retroaktivno raskinuo sa datumom otvaranja stečajnog postupka uz pristanak zakupnika kojemu je nakon toga ispostavljen račun za neovlašteno korištenje predmetnog zemljišta.

S obzirom da dosadašnji zakupnik nije do sada ispunio uvjet koji je dat stečajnom upravitelju, a to je da se predmetna parcela oslobodi od stvari i materijala koji koristi dosadašnji zakupnik, te se ista nakon završetka druge javne dražbe ne bi mogla predati u posjed novom kupcu, stečajni upravitelj predložio je sudu da obustavi postupak druge javne dražbe te da se pozove sada već neovlašteni zakupnik da oslobodi prostor od stvari i materijala da bi se postupak javne dražbe nekretnine stečajnog dužnika mogao nastaviti.

Neovlaštenom zakupniku stečajni upravitelj ispostavio je račun za korištenje predmetne nekretnine i naredio da se nekretnina oslobodi u što kraćem roku od stvari koje su u vlasništvu dosadašnjeg zakupnika Alu Planet d.o.o. za građevinu, Zagreb, Tišinska ulica 18, OIB 29543354042.

Budući da je stečajni upravitelj napravio pogrešku te predložio prodaju nekretnine a da prethodno nije pravomoćno raskinuo Ugovor o najmu te osigurao oslobađanje nekretnine od stvari i materijala bivšeg zakupnika isti predložio sudu da se obustavi prodaja nekretnine upisane u Općinskom sudu u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb i to:

- zk.ul. 1258 k.o. Jakuševac, zk.č.br. 443 u naravi Tišinska ulica dvorište, kuća, Zagreb, Tišinska ulica 16, pomoćna zgrada, površine 581 m<sup>2</sup> i zk.č.br. 444 u naravi u selu livada površine 954 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 1535 m<sup>2</sup> dok se ne riješi ovo prethodno pitanje.

Trgovački sud je zaključkom od 11.studenog 2024. godine prekinuo drugu javnu dražbu na ovoj nekretnini dok se ne steknu uvjeti za prodaju iste koji podrazumijevaju oslobađanje nekretnine od stvari i osoba.

Dana 09.07.2024. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb i to:

- zk.ul. 6293, k.o. Šestine, zk.č.br. 2296/11, ukupne površine 44 m<sup>2</sup>, u naravi oranica Bijenik, i to, to 2. suvlasnički dio 30/59, sada u naravi asfaltirani pločnik, nekretnina je opterećena razlučnim pravom

Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine iznosila je **900,00 eura** bez pripadajućih poreznih obveza.

Ova nekretnina je prodana i pravomoćno dosuđena kupcu Sansari Korlević iz Zagreba, Pavlenski put 2 za iznos od **840,00 eura**.

Stečajni upravitelj predložio je rješenje o namirenju troškova i diobi kupovnine za ovu nekretninu.

U pogledu nastavka sudskih sporova nije donesena odluka da se nastave ili obustave sporovi već je stečajnom upravitelju je naloženo da se u svim sporovima preciziraju troškovi odvjetnika nastali do otvaranja stečajnog postupka, te predvidivi troškovi koji bi nastali preuzimanjem parnica nakon otvaranja stečajnog postupka, te da se nakon toga donose odluke o nastavku istih.

Stečajni upravitelj do sada nije uspio pribaviti ponude odvjetnika radi nastavka sporova te će to pokušati u narednom razdoblju.

FINA je objavila prodaju nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku pod posl.br. : 38. Ovr-134/2023, prema prijedlogu ovrhovoditelja INSTAL-PROMET KANIŽAJ d.o.o. iz Čakovca, Kalnička 31 kojima su utvrđene slijedeće vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Jakuševac, i to

- zk.ul. 3081 , k.č.br. 1853/1, Veliko polje, Oranica, površine 1303 m2, u iznosu od 263.959,00 eura, javna dražba započela je 09.10.2024.
- zk.ul. 3082, k.č.br. 1853/2, Veliko polje, Oranica, površine 439 m2, u iznosu od 101.531,00 eura, javna dražba započela je 09.10.2024.
- zk.ul. 3382, k.č.br. 1854/1, Tabla dvadeset devet, Oranica, površine 1255 m2, u iznosu od 314.029,00 eura, javna dražba započela je 09.10.2024.
- 

Bivši zakonski zastupnik Zvonko Pezo iz Zagreba, Bukovac 16A, OIB : 5681428156 dana 18.05.2024. godine sklopio je kupoprodajni ugovor sa stečajnim dužnikom u kojem mu je stečajni dužnik prodao nekretnine upisane u k.o. Jakuševac i to u zk.ul. 3286, površine 1167 m2 i upisane u zk.ul 1337, površine 279 m2 u vrijeme kada je nad stečajnim dužnikom obustavljen predstečajna nagodba i pokrenut stečajni postupak.

## **2. STANJE STEČAJNE MASE**

Stečajni dužnik vlasnik nekretnina upisanih u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb i to:

- zk.ul. 108053, k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 6582, ukupne površine 1393 m2, u naravi stambena zgrada broj 1a, III. Petruševac, i to 1. suvlasnički dio 1565/10000, etažno vlasništvo (E-1), prostor tehničkog podruma u tehničkom podrumu (oznake TP), sadržaja: prostor tehničkog podruma, ukupne podne površine 425,29 m2, u elaboratu označeno tamno sivom bojom, nekretnina je opterećena razlučnim pravom;

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina upisanih u Općinskom sudu u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb i to:

- zk.ul. 1258 k.o. Jakuševac, zk.č.br. 443 u naravi Tišinska ulica dvorište, kuća, Zagreb, Tišinska ulica 16, pomoćna zgrada, površine 581 m<sup>2</sup> i zk.č.br. 444 u naravi u selu livada površine 954 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 1535 m<sup>2</sup>.
- zk.ul. 3081 k.o. Jakuševac, zk.č.br. 1853/1, u naravi oranica Veliko polje, ukupne površine 1303 m<sup>2</sup>;
- zk.ul. 3082 k.o. Jakuševac, zk.č.br. 1853/2 u naravi oranica Veliko polje, ukupne površine 439 m<sup>2</sup>;
- zk.ul. 3382 k.o. Jakuševac, zk.č.br. 1854/1, u naravi Tabla dvadeset devet oranica, ukupne površine 1255 m<sup>2</sup>.

Zadnje tri navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravima vjerovnika INSTAL-PROMET KANIŽAJ d.o.o. i prodati će se u Ovršnom postupka pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem 38.Ovr-134/2023 gdje se nakon ročišta o utvrđivanju vrijednosti nekretnina očekuje donošenje Zaključka o prodaji.

#### **Novčana sredstva**

Stanje žiro računa stečajnog dužnika je 0,00 eura.

#### **Sudski sporovi**

Stečajni dužnik tužitelj je u slijedećim sudskim sporovima :

P - 155/2022 koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zadru,  
P - 455/2022 koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zagrebu  
Povrv – 585/2017 koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zadru  
P – 272/2017 koji se vodi na Trgovačkom sudu u Zadru

### **3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA**

U pogledu nastavka sudskih sporova nije donesena odluka da se nastave ili obustave sporovi već je stečajnom upravitelju je naloženo da se u svim sporovima preciziraju troškovi odvjetnika nastali do otvaranja stečajnog postupka, te predvidivi troškovi koji bi nastali preuzimanjem parnica nakon otvaranja stečajnog postupka te da se nakon toga donose odluke o nastavku istih.

Stečajni upravitelj do sada nije uspio pribaviti ponude odvjetnika radi nastavka sporov,a te će pokušati pribaviti ponude do sljedeće skupštine u narednom razdoblju.

Stečajni upravitelj će narednom periodu ispitati da li postoje pobojne pravne radnje u kupoprodaji bivšeg zakonskog zastupnika Zvonko Pezo iz Zagreba, Bukovac 16A, OIB : 5681428156 koji je dana 18.05.2024. godine sklopio kupoprodajni ugovor sa stečajnim dužnikom, u kojem mu je stečajni dužnik prodao nekretnine upisane u k.o. Jakuševac i to u zk.ul. 3286, površine 1167 m2 i upisane u zk.ul. 1337, površine 279 m2 u vrijeme kada je nad stečajnim dužnikom obustavljena predstečajna nagodba, a prije pokretanja stečajnog postupaka.

U pogledu raskida zakupa na nekretnini Tišinska stečajni upravitelj će predložiti bespravnom zakupcu ALU PLANET da mu izda brisovno očitovanje za dozvolu brisanja klauzule Ugovora o zakupu u zemljišno knjižnom izvratku.

Ukoliko bespravni zakupnik odbije izdati brisovno očitovanje stečajni upravitelj predložiti će vjerovnicima podizanje tužbe radi prekida bespravnog zakupa.

Isto tako će u pogledu naplate bespravne zakupnine u Tišinskoj ulici stečajni upravitelj pozvati bespravnog zakupnika na plaćanje dospjelog duga, a ako isti to odbije stečajni upravitelj predložiti će ovrhu putem vjerodostojne isprave.

U Miholjancu, 12.12..2024.godine

Stečajni upravitelj  
Marijan Drljanovčan