

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 7.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 28.10.2023. do 18.02.2024.

U izvještajnom razdoblju nastavljena je prodaja obje nekretnine koje čine stečajnu masu:

1. Stan u Novom Vinodolskom

Zaključkom od 27.11.2023. nekretnina je predana u posjed kupcu Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823, nakon pravomoćnosti Rješenja o dosudi od 27.10.2023. kojim je nakon provedene 1. elektroničke dražbe nekretnina dosuđena kupcu za cijenu od 105.685,80 EUR, time da je kupac kao jedini razlučni vjerovnik oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 89.778,56 EUR, a razlika od 15.907,24 EUR namiriti će se djelomično iz uplaćene jamčevine, dok je preostali iznos od 8.249,13 EUR kupac uplatio na račun Financijske agencije 09.11.2023. godine.

Dio kupovnine za namirenje troškova unovčenja (15.907,24 EUR) nalazi se na posebnom računu Financijske agencije, do prodaje druge nekretnine u Zaprešiću nakon čega će se predložiti zakazivanje ročišta za diobu kupovnine, budući da razlučni vjerovnik Martin Klapač ima upisano razlučno pravo u prvom redu prvenstva na obje nekretnine.

2. Poslovna zgrada u Zaprešiću, Davora Bašića 10

Nakon dvije neuspješne dražbe, prodaja ove nekretnine je nastavljena objavom poziva za 3. elektroničku dražbu koja je zaključena 29.12.2023., a početna cijena po kojoj se nekretnina prodavala iznosila je 211.961,64 EUR (25% utvrđene vrijednosti).

Najvišu ponudu dao je ponuditelj Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 na iznos od 806.961,64 EUR.

Tijekom dražbe zaprimljen je relativno velik broj upita zainteresiranih kupaca za dostavu procjene i drugih informacija, a na zahtjev pojedinih kupaca omogućeno je razgledavanje nekretnine. Osam zainteresiranih kupaca uplatilo je jamčevinu u iznosu od 84.784,66 EUR, koja im je zaključkom suda vraćena (osim ponuditelju sa najvišom ponudom).

Ponuditelj Martin Klapač, ujedno i prvi upisani razlučni vjerovnik, podnio je zahtjev sudu za oslobođenje od polaganja kupovnine. Kako bi sud kod donošenja rješenja o dosudi mogao odlučiti o zahtjevu razlučnog vjerovnika, stečajna upraviteljica je podneskom od 15.01.2024. dostavila obračun razlike između postignute kupovnine i tražbine razlučnog vjerovnika. Za dio nekretnine (zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić) postignuta cijena je veća od tražbine razlučnog vjerovnika, te je predloženo sudu da rješenjem o dosudi odredi polaganje razlike.

Rješenjem o dosudi posl.br. St-399/2021-76 od 19.01.2024. nekretnina je dosuđena kupcu Martinu Klapaču za cijenu od 806.961,64 EUR. Kupac se oslobađa od plaćanja kupovnine u iznosu od 697.252,78 EUR. Razlika između postignute kupovnine i iznosa za koji je kupac oslobođen od plaćanja kupovnine u iznosu od 109.708,86 EUR, namiriti će se djelomično iz sredstava uplaćene jamčevine u iznosu od 84.784,66 EUR, dok je preostali iznos od 24.924,20 EUR kupac u obvezi uplatiti na račun Financijske agencije u roku od 30 dana od objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda – rok za uplatu 26.02.2024.

II. Stanje stečajne mase

Stanje stečajne mase sa 18.02.2024. prikazano je u tabeli u nastavku. Vrijednost nekretnine u Zaprešiću prikazana je u iznosu postignute cijene na 3. dražbi jer je unovčeno u tijeku.

| R.br . | STEČAJNA MASA (IMOVINA) | Knjig.vr. na dan otvaranja stečaja EUR | Procijenjen a vrijednost EUR | Unovčeno EUR | Stanje stečajne mase 18.02.2024. EUR |
|---------------|---|---|-------------------------------------|---------------------|---|
| 1. | Nekretnina - Poslovna zgrada i zemljišta u Zaprešiću, Ulica Drage Bašića 10 | 504.492,03 | 847.846,57 | | 806.961,64 |
| 2. | Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom | 54.239,14 | 76.581,06 | 105.685,80 | 0,00 |
| 3. | Novčana sredstva | 175,86 | | | 620,43 |
| | UKUPNO | 558.907,03 | 924.427,63 | 105.685,80 | 807.582,07 |

Stečajnu masu čini:

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

Knjigovodstvena vrijednost na dan otvaranja stečaja iznosila je 504.492,03 EUR, a prema procjeni tržišne 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. utvrđena je u iznosu od **6.388.100,00 kn / 847.846,57 EUR**.

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 189 m², ukupna površina 2600 m² , vlasništvo dužnika 1/1.

Nekretnina je uz suglasnost Skupštine vjerovnika dana u zakup društvu IZGRADNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. uz mjesečnu zakupninu od 1.327,23 EUR uvećano za PDV (bez režijskih troškova).

Razlučna prava

U **Tabeli 1** daje se pregled procijenjene vrijednosti i upisanih razlučnih vjerovnika u zemljišnim knjigama prema zk.ulošcima i katastarskim česticama.

Tabela 1 – Procjena vrijednosti i razlučna prava

| ZK uložak | Katastarska čestica | U naravi | Procijenjena vrijednost EUR | Razlučni vjerovnici prema redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| zk.ul. 4872 k.o. Zaprešić | kčbr. 5893/2 Ulica Davora Bašića radiona i dvorište površine 1059 m2 | Radiona, nadstrešnica i zemljište | 92.507,80 | 1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava 3. ALLIANZ HRVATSKA d.d., Heinzelova 10, Zagreb, OIB: 23759810849 |
| | kčbr. 5894 Ulica Davora Bašića poslovna zgrada br. 10 i dvorište površine 1135 m2 | Poslovna zgrada i zemljište | 465.857,06 | |
| | kčbr. 5899 Ulica Davora Bašića zgrada i dvorište površine 3877 m2 | Pomoćna zgrada i zemljište | 188.466,39 | |
| UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 4872 | | | 746.831,24 | |
| zk.ul. 1652 k.o. Zaprešić | kčbr. 5895 Livada ul. M. Tita površine 2411 m2 | Građevinsko zemljište | 100.471,17 | 1. Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 |
| | kčbr. 5910 pašnjak pri krapinskom mostu površine 189 m2 | Poljoprivredno zemljište | 544,16 | |
| UKUPNO procijenjena vrijednost zk.ul. 1652 | | | 101.015,33 | |
| SVEUKUPNO procijenjena vrijednost nekretnine u Zaprešiću, Ulica Davora Bašića 10 | | | 847.846,57 EUR | |

Tijek unovčenja

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 847.846,57 EUR. Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu objavljen je 19.04.2023. godine. Dvije dražbe zaključene su bez ponuda.

Na 3. dražbi zaključenoj 29.12.2023. najvišu ponudu dao je ponuditelj Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 55, OIB: 19577386823 na iznos od 806.961,64 EUR, te mu je u tom iznosu nekretnina dosuđena Rješenjem o dosudi posl.br. St-399/2021-76 od 19.01.2024. godine. Kupac je djelomično oslobođen plaćanja kupovnine, a razliku od 24.924,20 EUR je u obvezi uplatiti u roku od 30 dana od objave rješenja o dosudi na e-oglasnoj ploči suda, a koji rok još nije istekao.

2. Nekretnina - stan u Novom Vinodolskom - unovčeno

Knjigovodstvena vrijednost na dan otvaranja stečaja iznosila je 54.239,14 EUR, a prema procjeni tržišne 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 21.02.2002. utvrđena je u iznosu od **577.000,00 kn / 76.581,06 EUR**.

Nekretnina je upisana 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, u naravi stan površine 45,21 m2 na prvom katu stambene zgrade na adresi Novi Vinodolski, Zagrebačka 32.

Na nekretnini je bilo upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Martin Klapač, Zaprešić, Ulica Miroslava Krleže 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.

Tijek unovčenja

Dana 02.03.2023. doneseno je Rješenje o prodaji, a 11.04.2023. i Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 76.581,06 EUR.

Poziv za 1. elektroničku javnu dražbu objavljen je 19.04.2023., a dražba je zaključena 12.07.2023. sa najvišom ponudom u iznosu 105.685,80 EUR koju je dao Martin Klapač, Ulica Miroslava Krlež 55, 10290 Zaprešić, OIB: 19577386823, te mu je ista dosuđena Rješenjem o dosudi St-399/2021-62 od 27.10.2023., a kupac je kao jedini razlučni vjerovnik djelomično oslobođen plaćanja kupovnine. Nakon što je uplatio razliku za troškove unovčenja u iznosu od 8.249,13 EUR, nekretnina mu je Zaključkom od 27.11.2023. predana u posjed.

3. Novčana sredstva na računu

Stanje na računu stečajnog dužnika na dan 18.02.2024. iznosi 620,43 EUR. Od otvaranja računa do 18.02.2024. ostvareni su priljevi i odljevi kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja računa 09.02.2022. do 18.02.2024.

| Priljevi (uplate) | Iznos priljeva EUR |
|--|---------------------------|
| Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda | 175,86 |
| Naplata zakupa nekretnine u Zaprešiću | 6.636,14 |
| Pozitivna kamata | 0,08 |
| Ukupno priljevi | 6.812,08 |
| Odljevi (isplate) | Iznos odljeva EUR |
| Knjigovodstvene usluge | 3.052,65 |
| Naknada banci za otvaranje i vođenje računa | 256,88 |
| Materijalni troškovi (pečat, registratori, poštarina) | 66,56 |
| Procjena vrijednosti nekretnine u Zaprešiću | 895,88 |
| Procjena vrijednosti stana u N. Vinodolskom | 530,89 |
| Voda za stan u N. Vinodolskom | 220,76 |
| Troškovi javnog bilježnika - promjena općih podataka (naziva vlasnika) na nekretninama | 52,91 |
| Predujam FINA za el.dražbe N. Vinodolski i nekretnina u Zaprešiću | 477,80 |
| Plaćanje PDV-a | 637,32 |
| Ukupno odljevi | 6.191,65 |
| Stanje novčanih sredstava na dan 18.02.2024. | 620,43 |

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

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U idućem razdoblju očekuje se dovršetak postupka unovčenja nekretnine u Zaprešiću, nakon čega će se dostaviti obračun troškova, te predložiti zakazivanje ročišta za diobu kupovnine od obje nekretnine i donošenje rješenja o namirenju.

Ukoliko se pobrojane radnje dovrše u narednom razdoblju, podnijeti će se završni račun i predložiti zaključenje ovog stečajnog postupka.

U Čakovcu, 18.02.2024.

Stečajni upravitelj
Sanja Janči