

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Na poslovni broj: **St-490/2021**
Dužnik: **KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Varaždin, Zagrebačka ulica 89
OIB: 05787296641

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

(Obrazac 18 – redni broj 4.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 12.02.2023. do 12.05.2023.

U izvještajnom razdoblju poduzete su slijedeće radnje:

- dana 25.01.2023. zaključena je 1. elektronička dražba za prodaju poslovnog prostora u Zadru (City Galleria) – prva dva ponuditelja odustala su od kupovnine, te je Rješenjem o dosudi od 11.04.2023. nekretnina dosuđena trećem ponuditelju – kupcu Keyword d.o.o. za cijenu od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn. Kupac je prema obavijesti Financijske agencije uplatio razliku kupovnine 03.05.2023.
- zakupnik poslovnog prostora u Zadru (Vodoskok d.d. Zagreb) obaviješten je o prestanku zakupa sukladno Čl. 5. Ugovora o zakupu prema kojem je trajanje zakupa ugovoreno do proteka 30 dana od dana donošenja rješenja o dosudi
- dana 10.05.2023. stečajna upraviteljica je dostavila sudu obračun troškova unovčenja, prijedlog diobe kupovnine i prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika iz unovčenja poslovnog prostora u Zadru
- dana 15.03.2023. zaključena je 1. elektronička dražba za prodaju druge nekretnine - poslovnog prostora u Sesvetama. Uplaćene su dvije jamčevine, međutim uplatitelji jamčevina nisu dali ponude već su po isteku dražbe zatražili povrat jamčevina, a koje su im vraćene Zaključkom suda od 03.05.2023. g. Prodaja je nastavljena objavom poziva za 2. elektroničku dražbu koja je u tijeku i završava 09.06.2023. Prema javnoj objavi FINA-e uplaćene su dvije jamčevine.
- prodaja obje nekretnine oglašena je i na stranicama Sudačke mreže, a zainteresiranim kupcima dostavljene su tražene informacije
- zakupnine prema Ugovoru o zakupu poslovnog prostora 7 a u TC Zadar sklopljenom 01.07.2022. sa zakupnikom Vodoskok d.d. Zagreb uredno su naplaćene.

II. Stanje stečajne mase

Početno procijenjena vrijednost imovine u iznosu 632.609,46 kn / 83.961,70 EUR utvrđena prema preuzetoj knjigovodstvenoj vrijednosti, korigirana je prema izvršenim procjenama i utvrđenim vrijednostima nekretnina i pokretnina na iznos od 962.715,54 kn / 127.774,31 EUR.

U prethodnom izvještajnom razdoblju dovršeno je unovčenje strojeva za obradu drva i većeg dijela namještaja i sitnog inventara. **U ovom izvještajnom razdoblju prodana je nekretnina u Zadru za iznos od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn.** Procijenjena vrijednost neunovčene

stečajne mase na dan 12.05.2023. iznosi 487.224,40 kn / 64.665,79 EUR, kako je prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1 – Pregled stečajne mase (imovina) u kn i EUR

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (kn)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (kn)	Unovčenje (kn)	Stanje stečajne mase na dan 12.05.2023. (kn)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	615.938,07	728.000,00	296.751,10	423.000,00
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	153.029,01	422.000,00		422.000,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	461.909,06	305.000,00	296.751,10	0,00
	c) Livada Lužanj	1.000,00	1.000,00		1.000,00
2.	Oprema i inventar	10.747,69	228.791,84	44.561,38	11.060,00
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	10.747,69	185.359,00	40.990,00	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	43.432,84	3.571,38	11.060,00
3.	Potraživanje od kupaca	1.486,68	1.486,68	1.486,68	0,00
4.	Novčana sredstva	4.437,02	4.437,02		53.164,40
	UKUPNO	632.609,46	962.715,54	342.799,16	487.224,40

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (EUR)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (EUR)	Unovčenje (EUR)	Stanje stečajne mase na dan 12.05.2023. (EUR)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	81.749,03	96.622,20	39.385,64	56.141,75
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	20.310,44	56.009,03	0,00	56.009,03
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	61.305,87	40.480,46	39.385,64	0,00
	c) Livada Lužanj	132,72	132,72	0,00	132,72
2.	Oprema i inventar	1.426,46	30.365,90	5.914,31	1.467,91
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	1.426,46	24.601,37	5.440,31	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	5.764,53	474,00	1.467,91
3.	Potraživanje od kupaca	197,32	197,32	197,32	0,00
4.	Novčana sredstva	588,89	588,89	0,00	7.056,13
	UKUPNO	83.961,70	127.774,31	45.497,27	64.665,79

Pojašnjenja:

1. Nekretnine

Nekretnine u vlasništvu dužnika čine slijedeće nekretnine:

a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete

Početna vrijednost preuzeta je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 153.029,01 kn. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosila je 698.681,60 kn, a prostor je kupljen 28.04.1998. godine. Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 17.06.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar

Samac, dipl.ing.građ.(Arsing d.o.o. Varaždin) poslovni prostor u TC Millenium procijenjen je na iznos 422.000,00 kn ili 56.117,02 EUR (617 EUR/m²).

Status unovčenja:

Zaključena je 1. elektronička dražba sa 15.03.2023. – bez ponuda.

U tijeku je 2. elektronička javna dražba koju provodi FINA. Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 422.000,00 kn / 56.009,03 EUR, a početna vrijednost za nadmetanje je 210.999,98 kn / 28.004,51 EUR. Rok za uplatu jamčevine u iznosu od 42.200,00 kn / 5.600,90 EUR je 15.05.2023. godine. **Ponude se prikupljaju u razdoblju od 24.05.2023. do 09.06.2023. godine.** Prema javnoj objavi FINA uplaćene su dvije jamčevine:

ID	POSLOVNI BROJ	NADLEŽNO TIJELO	POČETAK DRAŽBE	ROK ZA UPLATU	BR. UPL.	POČETAK NADMETANJA	ZAVRŠETAK NADMETANJA	POČETNA CIJENA
42819	ST-490/2021	Trgovački sud u Varaždinu	16.03.2023	15.05.2023	2	24.05.2023 09:00:00	09.06.2023 08:59:59	28.004,51 EUR 210.999,98 HRK*

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 817 k.o. Sesvete novo - čkbr. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog – zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Ulica Ljudevita Posavskog, površine 4990 m² i dvorište Ulice Ljudevita Posavskog površine 19657 m², ukupne površine 24647 m², suvlasništvo dužnika u 68,28/1000 **etažno vlasništvo (E-27)**, povezano s vlasništvom posebnog dijela – **lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m².**

Upisana založna prava u korist:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A u iznosu 145.000,00 EUR (Z-4610/2008/817) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 95.363,32 kn
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 334.783,21 kn (Z-3292/13) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 264.100,53 kn
3. ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441 u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

b) Poslovni prostor u TC Zadar

Početna vrijednost preuzeta je prema knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 461.909,06 kn. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosila je 731.221,55 kn, a prostor je kupljen 22.02.2008. godine. Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti nekretnine od 17.06.2022. koji je izradio Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.(Arsing d.o.o. Varaždin) **poslovni prostor u TC Zadar (City Galleria) procijenjen je na iznos 305.000 kn ili 40.558,51 EUR (1.140,88 EUR/m²)**, te je u tom iznosu utvrđena vrijednost nekretnine.

Prema odobrenju Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta, **sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb**, Čulinečka cesta 221C, OIB: 34134218058 **sklopljen je dana 01.07.2022. Ugovor o zakupu poslovnog prostora 7 a**, na neodređeno vrijeme do unovčenja nekretnine (otkazni

rok 30 dana od dana donošenja rješenja o dosudi) **uz mjesečnu zakupninu od 302,18 EUR** (8,50 EUR/m²) uvećano za PDV. Sve troškove (pričuva i režijski troškovi) snosi zakupnik.

Status unovčenja

Dana 25.01.2023. zaključena je 1. elektronička javna dražba na kojoj se nekretnina prodavala po početnoj vrijednosti u iznosu od 228.750,00 kn / 30.360,34 EUR.

Nakon što su prva dva ponuditelja odustala od kupovnine (prvi ponuditelj Miljenko Kelemen iz Leštakovca, Leštakovec 169, OIB: 62429373945 sa ponudom u iznosu od 45.225,54 EUR / 340.751,83 kn i drugi ponuditelj ILIRIJA d.d., Biograd Na Moru, Tina Ujevića 7, OIB: 05951496767 sa ponudom u iznosu od 44.960,09 EUR / 338.751,80 kn), **nekretnina je Rješenjem o dosudi posl.br. 2 St-490/2021-56 od 11.04.2023. dosuđena trećem ponuditelju – kupcu Keyword d.o.o., Zagreb, Lanište 1J, OIB: 41902119052 za cijenu u iznosu od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn.**

Kupcu Keyword d.o.o. je naloženo uplatiti razliku kupovnine u iznosu od 35.337,59 EUR / 266.251,07 kn, obzirom da je uplatio jamčevinu u iznosu od 4.048,05 EUR / 30.500,03 kn koja je zadržana na računu Financijske agencije.

Podneskom od 05.05.2023. objavljenom na e-oglasnoj ploči 08.05.2023., Financijska agencija je dostavila obavijest sudu da je kupac Keyword d.o.o. uplatio razliku kupovnine dana 03.05.2023. te se očekuje donošenje zaključka o predaji nekretnine nakon čega će se nekretnina predati u posjed kupcu.

Podneskom od 10.05.2023. stečajna upraviteljica je dostavila obračun troškova unovčenja, prijedlog kupovnine i prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika. Zakupnik VODOSKOK d.d. je obaviješten o prestanku zakupa.

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, u zk. ul. 13234 k.o. Zadar - čkbr. 4924/2 poslovna zgrada koja se sastoji od prizemlja i dva kata s dvije stambene jedinice i podruma sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade površine 7570 m² i gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², suvlasnički dio dužnika 32/10000 **etažno vlasništvo (E-155)**, poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne **površine 35,55 m²**, u elaboratu neobojano.

Upisana založna prava u korist:

1. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010 u iznosu 344.620,42 kn (Z-12853/2016) – uz prijavu dostavljena obavijest o razlučnom pravu za iznos tražbine 264.100,53 kn

c) Livada Lužanj

Nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te je kao početna vrijednost navedena „simbolična“ vrijednost od 1.000,00 kn.

Identifikacija u zemljišnim knjigama

Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, u zk. ul. 1672 k.o. Lužanj - čkbr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m², **suvlasništvo dužnika u 179/647 dijela.**

Suvlasnik nekretnine je Budor Marica, Moravče, Prigorska 16 (suvlasnički dio 468/647)

Upisana založna prava u korist:

1. ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441 u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-4244/2019) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

2. Oprema i inventar

Početno stanje u stečaju preuzeto je prema knjigovodstvenoj vrijednosti od 10.747,69 koja se odnosila na viličar, budući da su ostale pokretne bile u cijelosti amortizirane (knjigovodstvena vrijednosti 0,00 kn). Izvršena je procjena vrijednosti pokretnina značajnije vrijednosti (strojevi za obradu drva i viličar). Prema Elaboratu procjene tržišne vrijednosti od 19.05.2022. koju je izradio Stalni sudski vještak strojarke struke Krešimir Antulov ing. strojarstva iz Bjelovara, **strojevi za obradu drva i viličar procijenjeni su na iznos 185.359,00 kn** i na taj iznos je korigirano početno procijenjeno stanje.

Početna vrijednost ostale opreme i namještaja je sukladno odluci Skupštine vjerovnika utvrđena u iznosu 43.432,84 kn (70% nabavne vrijednosti) jer radi smanjenja troškova ista nije procjenjivana po ovlaštenom procjenitelju.

Prodaja svih pokretnina oglašavana je na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj po početnoj vrijednosti u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u odnosu na početnu vrijednost u daljnjim oglasima. Na pokretninama nisu upisana založna prava.

Po objavljenim oglasima realizirana je prodaja svih strojeva za obradu drva i viličara za iznos od 40.990,00 kn / 5.440,30 EUR. Prodaja alata, namještaja i sitnog inventara oglašavana je u kompletu, međutim kako nije bilo takvih ponuda, glavnina ovih predmeta unovčena je pojedinačno po objavljenim oglasima ili neposrednom pogodbom za iznos od 3.571,38 kn / 474,01 EUR ili je rashodovana (zbrinuta na EE otpad). Detaljni pregled unovčenja opreme i inventara prikazan je u prethodno podnesenom Tromjesečnom izvješću br. 3 od 12.02.2023. godine.

Preostale pokretne koje nisu unovčene odnose se na namještaj koji se nalazi u poslovnom prostoru TC Millenium, a za čiju kupnju nije bilo iskazanog interesa:

R.br.	Neunovčene pokretne	Početna vrijednost (70% NV) kn	Početna vrijednost (70% NV) EUR
6	Poličar veći (TCM) 144x120x50 - 2 komada	1.960,00	260,14
7	Pult (TCM) 220x103x100	8.330,00	1.105,58
9	Poličar manji (TCM) 53x75x35	770,00	102,20
Ukupno neunovčene pokretne		11.060,00	1.467,91

3. Potraživanje od kupaca

Početno stanje potraživanja od kupaca u iznosu 1.486,68 kn odnosilo se na potraživanje po zakupu poslovnog prostora u TC Millenium i naplaćeno je nakon otvaranja stečajnog postupka.

4. Novčana sredstva

Stanje novčanih sredstava na računu dužnika na dan 12.05.2023. iznosi 63164,40 kn / 7.056,13 EUR. Od otvaranja stečaja ostvareno je 78.926,73 kn / 10.475,38 EUR priljeva po računu, od

KLAVIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
 Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 05787296641
 Posl.broj: St-490/2021
 Sanja Janči, stečajni upravitelj

čega su podmireni troškovi stečajnog postupka u iznosu 25.762,33 kn / 3.419,25 EUR , kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 12.05.2023. (u kn)

	Ukupno od 28.01.2021. do 12.11.2022.	Od 13.02. do 12.05.2023. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 12.05.2023.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	4.437,02	0,00	4.437,02
Naplata zakupa PP Sesvete	1.486,68	0,00	1.486,68
Naplata zakupa PP Zadar	17.057,34	11.384,03	28.441,37
Prodaja pokretnina	44.561,38	0,00	44.561,38
Pozitivna kamata	0,13	0,15	0,28
Ukupno priljevi	67.542,55	11.384,18	78.926,73
Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	857,76	235,86	1.093,62
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	1.022,35	325,49	1.347,84
Komunalna naknada TC Millenium	903,14	0,00	903,14
El. energija TC Millenium	285,57	532,16	817,73
Knjigovodstvene usluge	8.400,00	0,00	8.400,00
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	4.000,00	0,00	4.000,00
Trošak procjene pokretnina	3.600,00	0,00	3.600,00
Predujam za dražbe	5.600,00	0,00	5.600,00
Ukupno odljevi	24.668,82	1.093,51	25.762,33
Stanje novčanih sredstava na dan 12.05.2023. - kn			53.164,40

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 12.05.2023. (u EUR)

	Ukupno od 28.01.2021. do 12.11.2022.	Od 13.02. do 12.05.2023. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 12.05.2023.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	588,89	0,00	588,89
Naplata zakupa PP Sesvete	197,32	0,00	197,32
Naplata zakupa PP Zadar	2.263,90	1.510,92	3.774,82
Prodaja pokretnina	5.914,31	0,00	5.914,31
Pozitivna kamata	0,02	0,02	0,04
Ukupno priljevi	8.964,44	1.510,94	10.475,38
Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	113,84	31,30	145,15
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	135,69	43,20	178,89
Komunalna naknada TC Millenium	119,87	0,00	119,87
El. energija TC Millenium	37,90	70,63	108,53
Knjigovodstvene usluge	1.114,87	0,00	1.114,87
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	530,89	0,00	530,89
Trošak procjene pokretnina	477,80	0,00	477,80
Predujam za dražbe	743,25	0,00	743,25
Ukupno odljevi	3.274,12	145,13	3.419,25
Stanje novčanih sredstava na dan 15.05.2023. EUR			7.056,13

Nepodmireni troškovi do 12.05.2023. iznose 20.619,46 kn / 2.76,70 EUR, a isti će se namirivati u slijedećim izvještajnim razdobljima iz unovčenja nekretnina:

Opis	Mjesečni iznos	Nepodmireni iznos kn	Nepodmireni iznos EUR	Razdoblje/datum
Pričuva za poslovni prostor TC Millenium, Sesvete	909,50 kn / 120,71 EUR	12.733,00	1.689,96	od 3/2022 do 4/2023
Komunalna naknada i NUV za poslovni prostor u TC Millenium prema rješenju Grad Zagreb od 01.05.2022.	201,91 kn / 26,80 EUR	1.519,78	201,71	od 9/2022 do 4/2023
Pričuva za poslovni prostor u TC Zadar	1.233,59 kn / 163,73 EUR	6.366,68	845,03	od 27.01.2022. do 30.06.2022. (od 01.07.2022. na teret zakupnika)
Knjigovodstvene usluge 2,3,4/2023	700,00 kn / 92,91 EUR	2.100,00	278,72	
UKUPNO		20.619,46	2.736,70	

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon donošenja Zaključka o predaji nekretnine (poslovni prostor u Zadru) kupcu Keyword d.o.o. izvršiti će se primopredaja nekretnine te poduzimati ostale radnje potrebne za dovršetak postupka unovčenja (usuglašavanje obračuna troškova i prijedloga diobe kupovnine sa razlučnim vjerovnikom, sudjelovanje na ročištu za diobu kupovnine, namirenje troškova nakon što dio kupovnine koji će prema rješenju o namirenju biti određen za namirenje troškova bude prenesen na račun stečajnog dužnika).

Pratiti će se tijek i ishod 2. elektroničke dražbe za prodaju nekretnine – poslovni prostor u Sesvetama koja završava 09.06.2023. Zainteresiranim kupcima dostaviti će se potrebne informacije i omogućiti razgledavanje, a ovisno o ishodu dražbe poduzimati daljnje radnje u postupku unovčenja.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

U Čakovcu 16.05.2023. godine