

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

13.Redovno izvješće

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1558/2015

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) Stečajna masa RSI
ZAGREB d.o.o. za trgovinu, zastupanje i usluge, Odvojak Augusta Šenoje 9, Mala
Gorica, 10431 Sveta Nedelja, MBO:080276635;

- I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 1. kolovoza
DO 1. studenoga 2019.god.

1.Radnje koje je poduzeo stečajni upravitelj u izvještajnom razdoblju

1. U Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, izvršio uvid u predmet Ovr-737/19 ranije (Ovr-7227/15, Pu Ovr-24825/15, Ovr-1686/11, spojen sa Ovr-1529/12),
2. Angažirao stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, te je u tijeku izrada elaborata o procjeni Poslovnog objekta proizvodna hala Donja Pačetina.

2.Financijsko izvješće

2.1.Priliv

Od otvaranja stečajnog postupka do 1.kolovoza 2019.god ukupni priliv iznosi 33.040,11 kn, kao što je prikazano u prethodnim izvješćima.

U ovom izvještajnom razdoblju ostvaren je sljedeći priliv:

- pripis pasivne kamate	0,52 kn
- <u>prihod od najma prostora u hali Donja Pačetina</u>	<u>9.000,00 kn</u>
Ukupno	9.000,52 kn

Do 1.studenog 2019.god sveukupni priliv iznosi 42.040,63 kn.

2.2.Rashod

Od otvaranja stečajnog postupka do 1.kolovoza 2019. ukupno plaćeni troškovi iznosili su 11.994,19 kn, kao što je prikazano u prethodnim izvješćima.

Ostvareni i plaćeni troškovi u ovom izvještajnom razdoblju iznose:

- bankarske naknade	159,54 kn
- plaćeni računi za el.energiju (nekr.kuća – Mala Gorica).....	140,40 kn
- plaćeni računi za el.energiju (nekr.hala – Donja Pačetina).. <td>446,55 kn</td>	446,55 kn
- <u>troškovi knjigovodstva</u>	<u>3.000,00 kn</u>
Ukupno:	3.746,49 kn

Do 1.studenog 2019. sveukupno plaćeni troškovi iznose 15.740,68 kn.

Stanje žiro računa na dan 23.listopada 2019.god. (izv.br.42.) iznosi 25.303,58 kn.

Ostvareni i neplaćeni troškovi:

Od otvaranja stečajnog postupka ostvareni su sljedeći troškovi, koji do sada nisu plaćeni:

- trošak vlastitog auta u službene svrhe
(XII.mj./16, I.mj./17; II.mj./17; V.mj./17; IX.mj./17;
VIII.mj./18; IX.mj./18; X.mj./18; IV.mj./19 i X.mj./19) 1.778,00 kn
- trošak telefona
(XII.mj./16; VI.mj./17; IX.mj./17; I.mj./18; III.mj./18;
IV.mj./19; VI.mj./19 i VIII.mj./19) 395,75 kn
- poštarina i kopiranje 186,10 kn
- Ukupno: 2.359,85 kn

2.3. Predračun troškova za naredno tromjesečno razdoblje

- poštanski troškovi (100,00 kn/mjes) 300,00 kn
- trošak telefona (50,00 kn/mjes) 150,00 kn
- trošak uredskog materijala (100,00 kn/mjes) 300,00 kn
- trošak fotokopiranja (100,00 kn/mjes) 300,00 kn
- bankarske naknade (100,00 kn/mjes) 300,00 kn
- trošak osobnog automobila u služb. svrhe 1.000,00 kn
- suradnik za administrativne poslove, i knjigovodstvo
(1.000,00 kn/mjes) 3.000,00 kn
- Ukupno 5.350,00 kn

II. STANJE STEČAJNE MASE

3. Popis imovine i obveza

3.1. Nekretnine

● 3.1.1. poslovni objekt proizvodna hala Donja Pačetina

Poslovni objekt proizvodna hala Donja Pačetina, upisan je u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Zabok, k.o. 334359 Donja Pačetina, z.k. uložak 2602, k.č.377, kuća br. BB, zgrada, dvorište i pašnjak, ukupno 4.395m².

Na nekretnini su upisani slijedeći tereti:

1. Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-2641/09 razlučni vjerovnik POSOJILNICA-BANK BOROVLJE CELOVEC, OIB: 69427775688, HAUPTPLATZ 16, A-9170 BOROVLJE/FERLACH uknjižio je pravo zaloge na nekretnine radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a u uvećano za redovnu ugovornu kamatnu stopu,

2. Zaprimljeno 07.12.2012. broj Z-3441/12 razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA uknjižio je pravo zaloge na nekretnine radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 936.906,43 kuna sa zakonskim zateznim kamatama,

3. Zaprimljeno 21.05.2013. broj Z-1153/13 predbilježuje se pravo zaloge na nekretnine za iznos od 5.000.000,00 EUR (slovima: pet milijuna eura) isplaćeno u EUR-ima, s fiksnom kamatnom stopom od 7,7% godišnje, za korist: KOMPANIJA MG UNIQUE SECURITIES (UK) LONDON, OIB: 09144953588, 101 MARSHALLS CLOSE, NEW SOUTHGATE, LONDON, N11 1 TG

4. Zaprimljeno 21.02.2014. broj Z-441/14 razlučni vjerovnik RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59, uknjižio je pravo

zaloga a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.618.796,05 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom. Založno pravo ustupljeno je DDM INVEST III AG, a što je 27.prosinca 2017.godine upisano u zemljišne knjige.

Navedena nekretnina procijenjena je po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo Daria Halbauera iz Zagreba i revidirana po Raiffeisen consulting d.o.o. na iznos 1.225.000,00 EUR.

Na navedenoj nekretnini prvoupisani razlučni vjerovnik POSOJILNICA-BANK BOROVLJE CELOVEC, OIB: 69427775688, HAUPTPLATZ 16, A-9170 BOROVLJE/FERLACH inicirao je prodaju u ovršnom postupku pri Općinskom sudu u Zaboku pod.br. Ovr-325/13, a razlučni vjerovnik RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. OIB:53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59 pod br. Ovr-1422/2012, međutim kako niti na drugom ročištu određenom za prodaju nekretnine nije bilo kupaca ovršni postupak je obustavljen.

U ovršnom postupku radi prodaje nekretnine Općinski sud u Zaboku je zaključkom od 13.rujna 2013. godine utvrdio da vrijednost nekretnine iznosi 9.759.300,58 kn.

Kako su se stekli uvjeti za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, stečajni upravitelj kontaktirao je punomoćnika razlučnog vjerovnika radi prodaje u stečajnom postupku, po početnoj cijeni kao što je utvrđeno zaključkom za prodaju u ovršnom postupku.

Razlučni vjerovnik nije se usuglasio s navedenom početnom cijenom, te je predložio da će angažirati vještaka koji će izraditi novu procjenu.

U međuvremenu je zaprimljen dopis i punomoć Odvjetničkog društva KALLAY & PARTNERI d.o.o. da je vjerovnik POSOJILNICA BANK otkazao punomoć odvjetniku Marku Paulinoviću, te da nadalje vjerovnika zastupa Odvjetničko društvo KALLAY & PARTNERI d.o.o. Zagreb, Ilica 1A/III.

Slijedom navedenog održan je sastanak u Odvjetničkom društvu KALLAY & PARTNERI d.o.o. s odvjetnicom Dinom Slunjski, na kojem ih je steč.upravitelj informirao da će se nekretnine prodavati u stečajnom postupku i da čekamo njihovu novu procjenu vrijednosti nekretnina.

Nakon toga, stečajni upravitelj je zaprimio procjenu nekretnine od 25.travnja 2017.godine, koja je procijenjena na iznos 471.000,00 €.

● 3.1.2. voćnjak Donja Pačetina

upisan je u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Zabok, k.o. 334359 Donja Pačetina, z.k.uložak 2895, k.č.386/1 voćnjak 324m².

Na nekretnini su upisani slijedeći tereti:

1.Zaprimljeno 30.08.2011. broj Z-1984/11 razlučni vjerovnik POSOJILNICA-BANK BOROVLJE CELOVEC, OIB: 69427775688, HAUPTPLATZ 16, A-9170 BOROVLJE/FERLACH uknjižio je pravo zaloga na nekretnine radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a u uvećano za redovnu ugovornu kamatnu stopu,

2.Zaprimljeno 07.12.2012. broj Z-3441/12 razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA uknjižio je pravo zaloga na nekretnine radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 936.906,43 kuna sa zakonskim zateznim kamata,

Na navedenoj nekretnini prvoupisani razlučni vjerovnik POSOJILNICA-BANK BOROVLJE CELOVEC, OIB: 69427775688, HAUPTPLATZ 16, A-9170 BOROVLJE/FERLACH inicirao je prodaju u ovršnom postupku pri Općinskom sudu u Zaboku pod.br. Ovr-325/13, međutim Općinski sud u Zaboku oglasio se stvarno nenadležnim i ustupio predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu, gdje se vodi pod br. Ovr-411/2016, i predmet je dostavljen Vrhovnom sudu na rješavanje sukoba nadležnosti. Vrhovni sud je u siječnju 2018.godine donio rješenje o sukobu nadležnosti i spis je s Trgovačkog suda u Zagrebu proslijeđen Općinskom sudu u Zlataru, Stalna služba u Zaboku.

Zaključkom Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Zaboku, br.Ovr-483/2018, određena je vrijednost nekretnine u iznosu 28.771,20 kn i prva usmena javna dražba održana je 27.rujna 2018.godine na kojoj nekretnina nije unovčena, a potom je 30.listopada 2018.godine održana druga javna dražba, na kojoj također nekretnina nije unovčena, te je ovrha obustavljena.

Rješenjem od 5.studenoga 2018.godine Općinski sud u Zlataru, Stalna služba u Zaboku, obustavio je ovršni postupak Ovr-996/18, međutim sud još nije iskazao pravomoćnost, te je sudu dostavljen podnesak s molbom da se iskaže pravomoćnost.

Rješenjem od 23.svibnja 2019.godine Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Zaboku, Zemljišnoknjižni odjel, upisano je brisanje zabilježbe ovrhe broj Ovr-325/13 u z.k.ul.2895 k.o. Donja Pačetina.

Kako su nekretnine sada neopterećene, stečajni upravitelj angažirati će sudskog vještaka radi procjene nekretnine i po izradi elaborata o procjeni predložiti će prodaju nekretnine Poslovni objekt proizvodna hala Donja Pačetina i voćnjak Donja Pačetina u stečajnom postupku kao jedinstvene ekonomske cjeline.

Zbog razlika u procjeni nekretnine – hala Donja Pačetina, kao i zbog proteka vremena od procjena koje su rađene za potrebe banke i Općinskog suda, stečajni upravitelj je angažirao stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, te je u tijeku izrada elaborata o procjeni Poslovnog objekta proizvodna hala Donja Pačetina i voćnjak Donja Pačetina.

● 3.1.3. kuća s dvorom Mala Gorica, Samobor

Kuća s dvorom Mala Gorica, Samobor, upisana je u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, k.o. 337722 Mala Gorica, z.k.uložak 482, k.č.482, dvorišta i kuća kbr.15 Augusta Šenoe odvojak, ukupno 1.108m².

Na nekretnini su upisani slijedeći tereti:

1. Zaprimljeno 11.09.2008. broj Z-4465/08 razlučni vjerovnik RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. OIB:53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59, uknjižio je založno pravo za odobreni kredit u iznosu kunske protuvrijednosti 470.000,00 CHF sa zakonskom zateznom kamatom, te za 400.000,00 EUR s kamatom. Založno pravo ustupljeno je DDM INVEST III AG, a što je 27.prosinca 2017.godine upisano u zemljišne knjige

2.Zaprimljeno 07.01.2013. broj Z-49/13 zabilježba je ovrha REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA pod br. Ovr-1529/12.

3. Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-1859/13 predbilježuje se pravo zalogu na nekretnine za iznos od 5.000.000,00 EUR (slovima: pet milijuna eura) isplaćeno u EUR-ima, za korist: KOMPANIJA MG UNIQUE SECURITIES (UK) LONDON, OIB: 09144953588, 101 MARSHALLS CLOSE, NEW SOUTHGATE, LONDON, N11 1 TG

Navedena nekretnina procijenjena je po stalnom sudskom vještaku Dariu Šereru na iznos 1.280.564,00 kn.

Na navedenoj nekretnini razlučni vjerovnici RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. i POREZNA UPRAVA inicirali su ovršne postupke, koji su se vodili u općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, te su postupci spojeni i pod novim br. Ovr-7227/15 ustupljeni Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Zbog sukoba nadležnosti Trgovački sud u Zagrebu (pod br. Ovr-8/2017) vratio je predmet Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, gdje se vodio pod starim brojem Ovr-7227/15, a u rješenju o promjeni osobe I.-ovrhovoditelja od 29. svibnja 2019. godine, vodi se pod brojem 48. 737/19.

Navedenim rješenjem na mjesto dosadašnjeg I.-ovrhovoditelja RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. stupa novi ovrhovoditelj DDM INVEST III AG, Schochenmuhlestrasse 4, CH-6340 Baar, Švicarska.

Stečajni upravitelj izvršio je uvid u spis koji se vodi pod br. Ovr-737/2019 u Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru. Spis je presigniran na drugog sudskog savjetnika i savjetnik je obećao da će zakazati drugu dražbu najkasnije u prosincu ove godine. Prema stanju spisa nekretnina je procijenjena na 1.280.564,00 kn. Na prvoj dražbi koja je održana 3. srpnja 2014. godine, nije bilo kupaca, a na drugoj dražbi koju će zakazati, cijena ne može biti niža od 1/3 procijenjene vrijednosti.

3.2. Pokretnine:

Pokretna imovina je unovčena, kao što je prikazano u prethodnim redovnim izvješćima.

3.3. Obveze:

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka dospjele obveze iznose:

- Dospjeli neplaćeni trošk. steč. postupka	2.359,85 kn
- Predračun troškova za naredno tromjesečno razdoblje	5.350,00 kn
- Utvrđene tražbine:	
Vjerovnici I. višeg isplatnog reda – priznate:	750.149,23 kn
Vjerovnici I. višeg isplatnog reda – osporene:	-
Vjerovnici II. višeg isplatnog reda – priznate:	16.245.956,69 kn
Vjerovnici II. višeg isplatnog reda – osporene:	128.250,60 kn
<u>Ukupno:</u>	<u>17.124.356,52 kn</u>

Sveukupno utvrđene obveze stečajnog dužnika iznose 17.132.066,37 kn
+ troškovi za nagradu stečajnom upravitelju po odluci stečajnog suca.

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- po izradi elaborata o procjeni nekretnine Poslovni objekt proizvodna hala Donja Pačetina i voćnjak Donja Pačetina, predložiti prodaju u stečajnom postupku kao jedinstvene ekonomske cjeline,
- pratiti i pristupiti dražbi u predmetu Ovr-737/2019 u Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, za prodaju kuće Mala Gorica

Mjesto i datum

Zagreb, 1. studeni 2019.god.

Stečajni upravitelj

Josip Lončarić