

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Poslovni broj spisa: 4. St-1681/2022

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **AUTOKUĆA AVIS d.o.o. u stečaju, Samoborska cesta 213, Zagreb (MBS 080306843 – OIB 12794880210)**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 17. 4. 2024. DO 22. 7. 2024.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, poslovni broj 4 St-1681/2022-31 od 26. svibnja 2023. godine na prijedlog predlagatelja FINA-a Regionalni centar Zagreb za otvaranje stečajnog postupka otvoren je stečajni postupak nad trgovačkim društvom AUTOKUĆA AVIS d.o.o. za trgovinu i usluge, MBS 080306843 – OIB 12794880210, Zagreb, Samoborska cesta 213. Istim rješenjem imenovan sam za stečajnog upravitelja - Jugoslav Puran iz Bjelovara, Josipa Jelačića 12, OIB 70582689973. Stečajni postupak otvoren je 26. svibnja 2023. godine u 14,00 sati kad je rješenje objavljeno na e-oglasnoj ploči ovog suda. Istim rješenjem određeno je ispitno ročište za 13. rujna 2023. u 10,00 sati, a izvještajno za isti dan u 10,30 sati.

Naknadno, 14. studenog 2023. održano je na prijedlog stečajnog upravitelja zbog pristigle stečajne prijave stranog vjerovnika i dopunsko ispitno ročište.

Nakon održanog ispitnog ročišta i donesenih rješenja suda broj: St-1681/2022-46 od 13. rujna 2023., te ispravka tog rješenja broj: St-1681/2022-48 od 14. rujna 2023., te rješenja suda broj: St-1681/2022-52 od 14. studenog 2023. kojim su utvrđene ispitane tražbine vjerovnika, pravomoćno i konačno su utvrđene sljedeće tražbine:

PRVI VIŠI ISPLATNI RED:

RB.	VJEROVNIK	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE	OSPORENI IZNOS TRAŽBINE	NAPOMENA
1.	RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA	44.152,44 €		

DRUGI VIŠI ISPLATNI RED:

RB.	VJEROVNIK	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE	OSPORENI IZNOS TRAŽBINE	NAPOMENA
1.	RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, CARINSKA UPRAVA	2.048,12 €		
2.	RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA	27.845,46 €		
3.	HRVATSKO DRUŠTVO SKLADATELJA	264,48 €		
4.	ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O.	1.208,39 €	1.380,47 €	VJEROVNIK NIJE POKRENUO PARNICU
5.	FINANCIJSKA AGENCIJA	2.905,99 €		
6.	HRVATSKE VODE	3.588,45 €		

7.	ASK ATELIER D.O.O.	3.159,19 €		
8.	HIT TRANS D.O.O.	2.646,78 €		
9.	ADDIKO BANK D.D.	11.309,09 €		
10.	GRAD ZAGREB	17.588,36 €		
11.	EOS MATRIX D.O.O.	156.260,61 €		
12.	HEP ELETRA D.O.O.	15.884,80 €		
13.	TAMAGO D.O.O.	127.226,15 €		
14.	FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGIJE UČINKOVITOST	44.257,41 €		
15.	VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O.	3.977,19 €		
16.	GRADSKA PLINARA ZAGREB-OPSKRBA D.O.O.	6.551,51 €		
17.	AUTOMEHANIKA D.D.	6.944,53 €		
18.	HZZ ZAGREB	12.028,01 €		
19.	MITJA BUKOVEC, NOVO MESTO, SLOVENIJA	63.616,62 €		

Na izvještajnom ročištu donesene su sljedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, odobravaju do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja, te se utvrđuje se da nema mogućnosti za ponovno pokretanje poslovanja dužnika koje je već ranije obustavljeno.
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da pokrene postupak protiv Davora Kopajtića radi povrata iznosa danog zajma od 108.120,00 EUR/814.626,77 HRK te da izda punomoć za zastupanje stečajnog dužnika putem odvjetnika bez prava na nagradu za zastupanje osim na teret protustranke nakon dovršetka postupka.
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da angažira knjigovodstveni servis po svom izboru za mjesečnu naknadu u iznosu od 100,00 EUR bruto.

Postupajući prema odlukama Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta pokrenuo sam ovršni postupak protiv Davora Kopajtića radi povrata iznosa danog zajma od 108.120,00 EUR/814.626,77 HRK, postupak je još uvijek u tijeku.

Nadalje, izvršena je procjena imovine stečajnog dužnika, a procjembeni elaborat Ive Borović Milašinović diplomiranog inženjera građevine - stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz trgovačkog društva Sprengnetter d.o.o. Zagreb dostavio sam u podnesku od 11. prosinca 2023.

Procjembeni elaborat je sačinjen po narudžbi razlučnog vjerovnika EOS MATRIX d.o.o. iz kojeg proizlazi da je na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u elaboratu vještakinja mišljenja da je na dan **19. listopada 2023. vrijednost nekretnina sljedeća:**

Zk. ul.	Prostor	Površina	Tržišna vrijednost	Tržišna vrijednost (zaokruženo)
129	PP1 - UREDSKI PROSTOR (E-1)	64,02 m ²	45.260,76 €	45.000,00 €
	U1 - UGOSTITELJSKI PROSTOR (E-2)	306,84 m ²	71.699,08 €	72.000,00 €
	U2 - CAFFE BAR (E-3)	331,76 m ²	304.317,47 €	304.000,00 €
	PP2 - PRODAJNI SALON (E-4)	130,85 m ²	56.256,23 €	56.000,00 €
	RADIONICA	68,75 m ²	47.907,63 €	48.000,00 €
3482	ZEMLJISTE (zk.č.492/36 k.o. Stenjevec)	118,00 m ²	23.631,01 €	24.000,00 €
	UKUPNO		549.072,17 €	549.000,00 €

Imajući u vidu podatke u zemljišnim knjigama u nastavku donosim prikaz tržišne vrijednosti nekretnina:

A. nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina 335592 Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 129, u odnosu na zemljišnoknjižnu česticu br. 492/39 Samoborska cesta 869 m², DVORIŠTE s 66 m², DVORIŠTE s 294 m², POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213 s 509 m², na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela i to:

- 3. suvlasnički dio 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor oznake PP1, u prizemlju, koji se sastoji od: dvije (2) uredske prostorije, sanitarnog čvora i dvije (2) ostave, ukupne zatvorene površine 64,02 m², - **tržišne vrijednosti 45.000,00 €**

- 4. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Ugostiteljski prostor oznake U1, u prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u prizemlju od: ulaznog predvorja sa sanitarnim čvorom te potkrovlju od prostora bistroa / restorana s kuhinjom, ukupne zatvorene površine 305,15 m², s nadstrešnicom nad ulazom u prizemlju, površine 6,87 m² te balkonom u potkrovlju površine 2,33 m², - **tržišne vrijednosti 72.000,00 €**

- 5. Suvlasnički dio: 439/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Ugostiteljski prostor oznake U2, u podrumu / prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u podrumu od: dijela caffe bara (dio 1) i dvije (2) ostave, u prizemlju od: caffe bara (dio 2) i sanitarnog čvora te u potkrovlju od: caffe bara (dio 3), ukupne zatvorene površine 294,99 m², s sporednim dijelovima u prizemlju, odnosno uličnom natkrivenom terasom, površine 25,87 m², dvorišnom natkrivenom lođom u površini 9,84 m² te dvorišnom nenatkrivenom terasom u površini 65,81 m² - **tržišne vrijednosti 304.000,00 €,**

- 6. Suvlasnički dio: 145/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor oznake PP2, u prizemlju, koji se sastoji od: prodajnog salon, ureda i sanitarnog čvora, ukupne zatvorene površine 130,85 m² - **tržišne vrijednosti 56.000,00 €.**

B. nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina 335592 Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 129, u odnosu na zemljišnoknjižnu česticu br. 492/40 Samoborska cesta s 110 m² DVORIŠTE s 43 m² i POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213/1 s 67 m² (u naravi RADIONA) - **tržišne vrijednosti 48.000,00 €.**

C. nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 3482, označene kao čkbr. 492/36 Samoborska cesta s 118 m², PUT s 118 m²- **tržišne vrijednosti 24.000,00 €.**

Napominjem da se nekretnina označena kao čkbr. 492/36 Samoborska cesta s 118 m², PUT s 118 m² upisana u z.k.ul.br. 3482 k.o. Stenjevec – u naravi put nalazi položena od regulacionog pravca (Samoborske ceste) s desne strane gledajući s ceste i predstavlja prilaz objema česticama (čkbr. 492/39 i 492/40) iz z.k.ul.br. 129 k.o. 335592 Stenjevec. Dvorišnom dijelu zgrade izgrađene na k.č. 1587/1 k.o. Podsused (zk.č.492/39 k.o. Stenjevec) sa Samoborske ceste je moguće pristupiti uz zapadni rub parcele, međutim najmanja udaljenost između ruba zgrade i međe iznosi svega 2,25 m, što nije dovoljno za prolazak vozila.

Zbog navedenog smatram da tu nekretninu puta (čkbr. 492/36) nije moguće unovčiti neovisno od unovčenja nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 129 k.o. 335592 Stenjevec jer bi time bilo onemogućeno ekonomsko iskorištavanje nekretnina iz z.k.ul.br. 129 k.o. 335592 Stenjevec.

Stoga sam u podnesku predložio da se sve navedene nekretnine – oba z.k. uložka nužno unovče-prodaju kao cjelina ili alternativno da se osnuje služnost puta-kolnika preko čkbr. 492/36 u korist čkbr. 492/39 i 492/40 iz z.k.ul.br. 129 k.o. 335592 Stenjevec.

U međuvremenu je sud donio rješenje o prodaji nekretnina (odluka broj: St-1681/2022-55 od 5. veljače 2024.), te nakon održanog ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnine dana 4. travnja 2024. i zaključak o prodaji nekretnina kao cjeline (odluka broj: St-1681/2022-64 od 15. travnja 2024.) nakon čega sam 16. travnja 2024. podnio zahtjev za prodaju kod FINA-e. Postupak kod FINA-e je u tijeku održavanjem prve elektroničke dražbe koja će biti dovršena 24. srpnja 2024.

Preuzeo sam posjed nekretnine označene kao 6. Suvlasnički dio: 145/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor oznake PP2, u prizemlju, koji se sastoji od: prodajnog salon,

ureda i sanitarnog čvora, ukupne zatvorene površine 130,85 m² od ranijeg zakupnika Panigale d.o.o. Zagreb, Martićeva ulica 37, OIB: 91490600694 (što je bilo početkom kolovoza 2023. prije održavanja izvještajnog ročišta). U dijelu nekretnina označenih kao 3. suvlasnički dio 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor oznake PP1, u prizemlju, koji se sastoji od: dvije (2) uredske prostorije, sanitarnog čvora i dvije (2) ostave, ukupne zatvorene površine 64,02 m² zatekao sam u posjedu zakupnika ETERA PLUS d.o.o. Zagreb, Samoborska cesta 213, OIB: 96014459470 od kojeg sam zatražio da mi preda nekretninu u posjed, odnosno da ugovorno reguliramo predmetno stanje posjeda. Taj Ugovor o zakupu od 14. travnja 2022. bio je s nerealno niskom zakupninom od 750,00 kn/mjesečno, zbog čega sam zatražio od zakupnika plaćanje naknade za korištenje prema cijenama zakupa koje je utvrdila vještakinja Iva Borović Milašinović.

Budući da je u dijelu navedenog prostora došlo do prokišnjavanja krovišta i odlomljavanja stropa, s ETERA PLUS d.o.o. Zagreb, Samoborska cesta 213, OIB: 96014459470 sklopio sam Ugovor o zakupu nekretnine označene kao 6. Suvlasnički dio: 145/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor oznake PP2, u prizemlju, koji se sastoji od: prodajnog salon, ureda i sanitarnog čvora, ukupne zatvorene površine 130,85 m² počev od 1. prosinca 2023. na rok od 6 mjeseci, s mogućnošću produljenja ali najkasnije do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina iz čl. 1. ovog Ugovora kupcu koje rješenje će biti doneseno nakon prodaje-unovčenja u predmetu Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, broj: St-1681/2022. Zakupnina je sukladno podacima vještakinje ugovorena u iznosu od 656,87 EUR-a mjesečno uvećano za PDV. Sklopio sam javnobilježnički ovjereni Ugovor o zakupu radi osiguranja ovršne isprave radi ispražnjenja nekretnine i plaćanja zakupnine/režija, kao i ishodio bjanko zadužnicu do 10.000,00 €.

U odnosu na nekretninu označenu kao 3. suvlasnički dio 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor oznake PP1, u prizemlju, koji se sastoji od: dvije (2) uredske prostorije, sanitarnog čvora i dvije (2) ostave, ukupne zatvorene površine 64,02 m² sklopio sam Ugovor o zakupu dijela prostora u površini u površini od 35,08 m² s zakupnikom ANGLOMANIA d.o.o. Pavlenski put 18, Zagreb OIB:28216331438 počev od 1. prosinca 2023. na rok od 6 mjeseci, s mogućnošću produljenja ali najkasnije do dana pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina iz čl. 1. ovog Ugovora kupcu koje rješenje će biti doneseno nakon prodaje-unovčenja u predmetu Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, broj: St-1681/2022. Zakupnina je sukladno podacima vještakinje ugovorena u iznosu od 217,15 EUR-a mjesečno uvećano za PDV. Sklopio sam javnobilježnički ovjereni Ugovor o zakupu radi osiguranja ovršne isprave radi ispražnjenja nekretnine i plaćanja zakupnine/režija, kao i ishodio bjanko zadužnicu do 10.000,00 €.

II. STANJE STEČAJNE MASE:

Imovinu stečajnog dužnika nesporno čini nekretnine koje su pobliže naprijed navedene koje još uvijek nisu unovčene.

Stanje na žiro-računu stečajnog dužnika otvorenog kod Banke Kovanica d.d. Varaždin, je: **3.781,39 €**, a odnosi se na priljev po plaćenim računima ETERA PLUS d.o.o. Zagreb i ANGLOMANIA d.o.o. Zagreb za korištenje nekretnina od otvaranja stečaja do 1. prosinca 2023., te zakupninu od prosinac 2023. dok su rashodi nastali za plaćanje režijskih troškova, komunalne naknade te troškova održavanja javne dražbe.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU:

U narednom razdoblju nastaviti će uredno voditi poslovne knjige i zastupati stečajnog dužnika u postupcima unovčenja stečajne imovine.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

U Bjelovaru, 22. srpnja 2024.