

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 1.)

### **I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 27.04.2022. do 12.08.2022.**

Rješenjem naslovnog suda, poslovni broj 2 St-490/2021-7 od 27.01.2022. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom. Ispitno i izvještajno ročište održano je 27.04.2022. godine. Prema rješenju o utvrđenim tražbinama, iste su utvrđene u ukupnom iznosu od 2.799.823,77 kn (nema osporenih tražbina) i prema isplatnom redu svrstane u:

- tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu 854.887,17 kn
- tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu 1.944.936,60 kn.

U razdoblju nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta pa do zaključno 12.08.2022. poduzete su slijedeće radnje:

- dana 08.06.2022. izvršen je obilazak poslovnog prostora u TC Zadar, City Galleria, Polačišće 2, Zadar, preuzet je posjed (ključevi), izrađena foto-dokumentacija, održan sastanak sa upraviteljem zgrade TC Zadar radi obračuna pričuve od otvaranja stečaja i slanja računa na adresu stečajne upraviteljice, održan je sastanak sa predstavnikom društva Ilirija d.d. u čijem je vlasništvu susjedni poslovni prostor koji je spojen sa poslovnim prostorom u vlasništvu dužnika (nema pregrade) radi dogovora o mogućnosti davanja u zakup oba poslovna prostora istom zakupniku
- sa danom 01.07.2022. sklopljen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora 7 a u TC Zadar sa zakupnikom Vodokok d.d. Zagreb (ujedno i zakupnik susjednog prostora 7 u vlasništvu Ilirija d.d.), te su poduzete radnje za prijenos troškova koji terete taj poslovni prostor na zakupnika
- dana 07.07.2022. izvršen je obilazak poslovnog prostora u TC Millenium u Sesvetama (za koji je već 19.03.2022. preuzet posjed) i fotografiranje namještaja koji se tamo nalazi radi oglašavanja i prodaje
- sukladno odlukama Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta izvršena je procjena vrijednosti pokretnina (strojevi za obradu drva i viličar) i procjena vrijednosti nekretnina (poslovni prostori u TC Zadar i TC Millenium)
- poduzete su aktivnosti radi identifikacije i procjene vrijednosti treće nekretnine (livada Lužanj, suvlasnički dio dužnika 179/647) i utvrđivanja razlučnog prava
- pripremljeni su oglasi, izrađena foto-dokumentacija i oglašena je prodaja svih pokretnina na stranicama Sudačke mreže sukladno odlukama Skupštine vjerovnika (u izvještajnom razdoblju objavljeno je ukupno 5 oglasa).

## II. Stanje stečajne mase

Početno procijenjena vrijednost imovine u iznosu 632.609,46 kn utvrđena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti iskazanoj u bilanci sa stanjem na dan 26.01.2022. (dan koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka).

U izvještajnom razdoblju nije bilo unovčenja imovine. U prethodnom razdoblju naplaćena su sva potraživanja u iznosu 1.486,68 kn.

Kako su u izvještajnom razdoblju izvršene procjene vrijednosti pokretnina i nekretnina, početno stanje pojedinih stavki imovine je korigirano na procijenjenu vrijednost, te stanje stečajne mase na dan 12.08.2022. iznosi 961.531,20 kn, kako je prikazano u Tabeli 1.

**Tabela 1 – Pregled stečajne mase (imovina)**

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja	Stanje stečajne mase na dan 12.08.2022.
<b>1.</b>	<b>Nekretnine</b>	<b>615.938,07</b>	<b>728.000,00</b>
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	153.029,01	422.000,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	461.909,06	305.000,00
	c) Livada Lužanj	1.000,00	1.000,00
<b>2.</b>	<b>Oprema i inventar</b>	<b>10.747,69</b>	<b>228.791,84</b>
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	10.747,69	185.359,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	43.432,84
<b>3.</b>	<b>Potraživanje od kupaca</b>	<b>1.486,68</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Novčana sredstva</b>	<b>4.437,02</b>	<b>4.739,36</b>
	<b>UKUPNO</b>	<b>632.609,46</b>	<b>961.531,20</b>

### 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.

U izvještajnom razdoblju sukladno odluci Skupštine vjerovnika izvršena je procjena tržišne vrijednosti. 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/m<sup>2</sup>), te je na taj iznos korigirana početna vrijednost.**

#### 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 m<sup>2</sup> i dvorište Ulice Ljudevita Posavskog površine 19657 m<sup>2</sup>, ukupne površine 24647 m<sup>2</sup>, suvlasništvo dužnika u 68,28/1000 **etažno vlasništvo (E-27)**, povezano s vlasništvom posebnog dijela – **lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m<sup>2</sup>.**

#### 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.

U izvještajnom razdoblju sukladno odluci Skupštine vjerovnika izvršena je procjena tržišne vrijednosti. 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/m<sup>2</sup>), te je na taj iznos korigirana početna vrijednost.**

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/m<sup>2</sup>) uvećano za PDV, plaćanje u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa. Sve troškove (pričuva i režijski troškovi) snosi zakupnik.**

#### 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 m<sup>2</sup> i gospodarsko dvorište površine 3915 m<sup>2</sup>, ukupne površine 11485 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio dužnika 32/10000 **etažno vlasništvo (E-155)**, poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a), ukupne **površine 35,55 m<sup>2</sup>**, 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. Lužan - čkbr. 834/3 livada Prigorska ulica površine 647 m<sup>2</sup>, **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).

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika u izvještajnom razdoblju 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 oglašena je na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj. U izvještajnom razdoblju oglašena su:

- 3 oglasa za prodaju strojeva za obradu drva i viličar (po početno procijenjenoj vrijednosti u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u odnosu na početnu vrijednost u 2. i 3. oglasu)
- 2 oglasa za prodaju namještaja, alata i sitnog inventara (po početnoj cijeni 43.432,84 kn u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u 2.).

Rok za uplatu jamčevina po zadnje objavljenim oglasima je 25.08.2022., a otvaranje ponuda je 30.08.2022. godine. Zaprimljeni su upiti potencijalnih kupaca ali do sada nije zaprimljena ni jedna ponuda.

Objavljeni oglasi na Sudačkoj mreži:

	Dražba	Ostali podaci	Stečajni upravitelj	Vrsta ponude
1	30.08.2022.	KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
2	30.08.2022.	KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
3	10.08.2022.	KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
4	28.07.2022.	KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 
5	12.07.2022.	KLAGIS NEKRETNINE d.o.o. , Varaždin	Sanja Janči	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda 

# 5 (50/5)

**Tabela 2 – Pregled opreme i inventara prema procijenjenoj početnoj vrijednosti**

**a) Strojevi za obradu drva i viličar**

R.br.	Naziv	Procijenjena vrijednost
1.	DVOSTRANI ŠTUCER TRONCANTRIC TD 1200 (COMEC, 2010.)	50.371,00
2.	TRAČNA BRUSILICA PROFILA LEVIGATRICE LC 15 AV (COMEC, 2012.)	53.626,00
3.	STROJ ZA NAZUBLJIVANJE UTORA ZIGRIMATRICE ZG S (COMEC, 2012.)	8.753,00
4.	ČEPERICA FORATRICI (PADE, 1992)	6.368,00
5.	CNC OBRADNI CENTAR (mali) PFM 1000 P (BZT, 2010.)	28.787,00
6.	STROJ ZA GLODANJE RUBOVA FRESATRICE FIS-ST (COMEC, 2011.)	17.592,00
7.	UREĐAJ ZA MONTAŽU STRANICA BOXFIX M TD 1200 (BLUM, 2006)	1.458,00
8.	PIŠTOLJ ZA DOZIRANJE LJEPILA GMC (GRIGNASCO, 2010.)	886,00
9.	VILIČAR BT Rolatruc BT ROLATRUC R - 11350 (električni, GP 2001.)	7.496,00
10.	UREĐAJ ZA MONTAŽU STRANICA BOXFIX (BLUM, 2005.)	1.628,00
11.	BRUSILICA ROTACIONA PNEUMATSKA SANDER TD 1200 (RONDON ORBITAL, 2010.)	370,00
12.	HORIZONTALNA TRAČNA BRUSILICA ZS 640 P (HOLZMAN, 2010.)	8.024,00
	<b>UKUPNO:</b>	<b>185.359,00</b>

**b) Alati, namještaj i ostali sitni inventar**

R.br.	Naziv	Početna vrijednost (70% NV)
1	Aparati za gašenje požara (proizvođači : Pastor, Felix) - 9 komada	4.725,00
2	Samostojeći komunikacijski ormar Schrack Technik 800x2105x1000mm, 19", 42U	3.500,00
3	Prijenosna klima Mariani	2.450,00
4	Linija muzička	1.118,60
5	Usisavač Kärcher	699,30
6	Poličar veći (TCM) 144x120x50 - 2 komada	1.960,00
7	Pult (TCM) 220x103x100	8.330,00
8	Police	2.025,10
9	Poličar manji (TCM) 53x75x35	770,00
10	Poličar viseći - veći - 7 komada	9.310,00
11	Poličar viseći - manji	665,00
12	Polica 4,5 m	2.362,50
13	Radijator prijenosni-uljni - 3 komada	1.257,90
14	Ventilator prijenosni stojeći - 2 komada	558,60

15	Mobitel - 3 komada	2.097,90
16	Aku odvijač s nastavcima MAKITA 6723D (bez aku baterije)	1.043,00
17	Bušilica BLACK&DECKER KR500CRE 500W 13mm	559,94
	<b>UKUPNO</b>	<b>43.432,84</b>

Na pokretninama nisu upisana založna prava.

### 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 12.08.2022. iznosi 4.739,36 kn. Od otvaranja stečaja ostvareno je 5.923,71 kn priljeva po računu, od čega su plaćeni troškovi stečajnog postupka u iznosu 1.184,35 kn, kako slijedi:

#### Priljevi i odljevi od otvaranja računa do 12.08.2022.

<b>Priljevi (uplate)</b>	<b>Iznos priljeva</b>
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda	4.437,02
Naplata potraživanja (zakupnina) nastalih do otv. stečaja	1.486,68
Pozitivna kamata	0,01
<b>Ukupno priljevi</b>	<b>5.923,71</b>
<b>Odljevi (isplate)</b>	<b>Iznos odljeva</b>
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	442,50
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	741,85
<b>Ukupno odljevi</b>	<b>1.184,35</b>
<b>Stanje novčanih sredstava na dan 12.08.2022.</b>	<b>4.739,36</b>

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

Predvidivi minimalni mjesečni troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase prema zaprimljenim uplatnicama/računima iznose 3.045,00 kn, kako je navedeno u tabeli u nastavku.

Do sada ostvareni priljevi nisu dostatni za pokriće svih nastalih troškova, te nepodmireni troškovi dospjeli do 12.08.2022. iznose 25.626,41 kn, a isti će se namirivati ovisno o raspoloživim novčanim sredstvima koja će pritijecati iz zakupa i unovčenja imovine u idućim razdobljima:

**Dospjeli nepodmireni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase do 12.08.2022.**

Opis	Mjesečni iznos	Nepodmireni iznos	Razdoblje/datum
Pričuva za poslovni prostor TC Millenium, Sesvete	909,50	5.457,00	od 3/2022 do 8/2022
Komunalna naknada i NUV za poslovni prostor u TC Millenium prema rješenju Grad Zagreb od 01.05.2022.	201,91	605,73	od 5/2022 do 7/2022
Pričuva za poslovni prostor u TC Zadar	1.233,59	6.366,68	od 27.01.2022. do 30.06.2022. (od 01.07.2022. na teret zakupnika)
Knjigovodstvene usluge	700,00	5.600,00	od 3/2022 do 7/2022
Procjena vrijednosti pokretnina		3.600,00	račun od 05.06.2022.
Procjena vrijednosti nekretnine - poslovni prostor TC Millenium Sesvete		2.000,00	račun od 08.08.2022.
Procjena vrijednosti nekretnine - poslovni prostor TC Zadar		2.000,00	račun od 08.08.2022.
<b>UKUPNO</b>	<b>3.045,00</b>	<b>25.629,41</b>	

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Predložiti će se unovčenje nekretnina (poslovni prostor u TC Millenium i poslovni prostor u TC Zadar) opterećenih razlučnim pravom, elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije, sukladno čl. 247. SZ, te utvrđivanje vrijednosti istih prema izvršenim procjenama koje će se dostaviti u spis zasebnim podneskom.

Nastaviti će se sa oglašavanjem prodaje opreme i inventara na stranicama Sudačke mreže.

**Stečajni upravitelj**  
**Sanja Janči**

U Čakovcu 17.08.2022. godine