

CINELOV d.o.o. u stečaju
PODUZETNIČKA 16, IVANIĆ-GRAD
OIB: 24299292395

Čavle, 15. veljače 2023. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA2/II
10 000 ZAGREB

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU
STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-2247/2022

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv): **CINELOV d.o.o. u stečaju, Poduzetnička 16, Ivanić-Grad, OIB: 24299292**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA DO DANA 17. listopada 2023. – 15. Veljače 2024. godine

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 22. prosinca 2022. godine. Posl. br. St-2247/2022 otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Cinelov d.o.o. Ivanić-Grad.

Za stečajnog upravitelja, Rješenjem od istog dana, imenovana je Ana Vičević Gračanin, odvjetnica iz Čavli, Šušnjevaca 3, OIB: 75471893129.

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka s pozivom vjerovnicima da prijave svoje tražbine u roku od 60 dana od isteka osmog dana od objave rješenja o otvaranju stečaja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča, kao i da obavijeste stečajnu upraviteljicu o svojim pravima, sukladno odredbama Stečajnog zakona, objavljeno je na e-oglasnoj ploči dana 22. prosinca 2022. godine u 14:00 sati.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnijela je RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, navodeći da prema dužniku ima potraživanja u iznosu od 39.851,03 kn s osnova poreza, prireza, doprinosa, troškova prisilne naplate i članarina HGK, koje temelji na ovršnim i vjerodostojnim ispravama. Predlagatelj navodi da je dužnik evidentiran kao vlasnik nekretnina temeljem 2 sklopljena Ugovora sa gradom Ivanić-grad od 29. prosinca 2016. i 23. lipnja 2020. godine, te da kod dužnika postoji stečajni razlog nesposobnost za plaćanja jer u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u razdoblju duljem od 60 dana.

Stečajna upraviteljica je poduzela radnje sukladno Čl. 88 i Čl. 89. Stečajnog zakona i to:

- 1) Otvorila račun u HPB banci na ime stečajnog dužnika **IBAN: HR7423900011101371362.**
- 2) Zaključila Ugovor o vođenju knjigovodstva sa obrtom Acura
- 3) Dala izraditi pečat
- 4) Obavijestila dužnikove dužnike o nužnosti uplate dugova
- 5) Ishodila NKD sa nazivom društva u stečaju
- 6) Upisala se u registar stvarnih vlasnika
- 7) Preuzela svu dostupnu dokumentaciju
- 8) Otvorila spis predmeta
- 9) Poslala dopis suda da se predujam za vođenje postupka uplati na žiro račun društva u stečaju
- 10) Na Trgovačkom sudu u Zagrebu – potpisala Potvrdu
- 11) Stupila u kontakt sa ex z.z. Vanjom Mešićem
- 12) Prikupila prijavljene tražbine
- 13) Ispitala prijavljene tražbine
- 14) Scenirala prijavljene tražbine za potrebe objave na e-komunikaciji zajedno sa svim privicima (a na što se izgubi i 2 radna dana)
- 15) Obišla nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u Ivanić-gradu i poslikala ih
- 16) Angažirala vještaka za procjenu
- 17) Sudjelovala na Skupštini vjerovnika 31. ožujka 2023. godine

- 18) Poduzimala i sve ostale radnje, tipa kontaktirala sa poreznom upravom, potpisivala godišnja izvješća izrađena od strane knjigovodstva isl.
- 19) Zastupala društvo u stečaju prema trećim osobama
- 20) Izvršila uvid u sudske postupke, te utvrdila da su 2 ovršna postupka u tijeku:
- (1) Općinski su u Velikoj Gorici

Posl.br. Ovrv-6858/2022

Ovrhovoditelj: HEP Elektra

Ovršenik: Cenelov d.o.o. u stečaju

(2) Općinski sud u Velikoj Gorici

Posl.br. Ovrv-7558/2022

Ovrhovoditelj: Ekovent-info d.o.o.

Ovršenik: Cenelov d.o.o. u stečaju

- 21) Redovno dostavlja Izvješća sudu
- 22) U još 2 navrata bila u Ivanićgradu, kupila poštu, prezentirala halu zainteresiranima za zakup/najam i eventualnu kupnju hale sa zemljištem
- 23) Dala prijedlog za brisanje zabilježbe prvokupa od strane Ivanićgrada, a prije toga kontaktirala Grad Ivanićgrad, Habor i ex z.z. Vanju Mešić i Terezu Mešić u cilju pronalaženje Izjave i dostave iste u ZK odjel Ivanićgrad
- 24) Dostavila sudu dokaz da je zabilježba izbrisana – vlasnički list
- 25) Dana 9. prosinca 2023. godine obišla halu, preuzela poštu te halu pokazala zainteresiranim osobama iz društva Dječja igralište Ivanićgrad
- 26) Dana 18. prosinca 2023. godine sudjelovala na ročištu radi utvrđivanja uvjeta za prodaju
- 27) U siječnju se 2 puta obratila Trgovačkom sudu u zagrebu podneskom kojim predlaže određivanje novog ročišta za prodaju nekretnine.

II. STANJE STEČAJNE MASE

a) NEKRETNINE

Stečajni dužnik ima u vlasništvu slijedeću imovinu:

Predmet stečajne mase	Upisani tereti
<u>Nekretnina oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, upisana u Z.k.ul. 661 Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad – dvorište od 3.649 m2 i gospodarska zgrada od 514 m2, ukupne površine 4.136 m2</u>	(1) zabilježba prava prvokupa u korist grada Ivanić-grada i to na rok od 3 godine od dana sklapanja Ugovora, a

	<p>koji roj je protekao 18. veljače 2019.</p> <p>(2) zabilježba založnog prava temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine solemniziran dana 5. rujna 2017. godine – uknjižba prava zaloga radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o krediti što je na dan 12.07.2017. godine iznosio 461.563,36 EUR-a uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5 % godišnje u korist</p> <p>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK</p>
--	--

Službena procjena je naručena i ista je izrađena od strane ovlaštenog vještaka graditeljske struke **Damira Kušara iz Ivanić-grada**, Basaričekova 20.

Sukladno nalazu i mišljenju vještaka, vrijednost nekretnine oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, upisana u Z.k.ul. 661 Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad – dvorište od 3.649 m² i gospodarska zgrada od 514 m², ukupne površine 4.136 m², iznosi **270.000,00 EUR-a**.

Navedenoj procjeni prigovorio je razlučni vjerovnik HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, te predložio procjenu od **304.300,00 EUR-a** a koja je izrađena po njihovim stručnim službama.

Budući je jedina imovina kojom stečajni dužnik raspolaže, nekretnina oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, gospodarska zgrada i dvorište od 4.136 m² opterećena razlučnim pravom u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, predlaže se odmah pokrenuti postupak za prodaju putem FINE – elektronske javne dražbe.

PODUZETE RADNJA OD ISPITNOG I IZVJEŠTAJNOG ROČIŠTA

Dana **4. travnja 2023. godine**, Stečajna upraviteljica je dostavila prijedlog Rješenja kojim se određuje prodaja:

„Sukladno odredbama Čl. 247. Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17 i 36/22), stečajna upraviteljica predlaže stečajnom sudu donijeti slijedeće:

RJEŠENJE

- I. **Određuje se prodaja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika CINELOV d.o.o. u stečaju, Poduzetnička 16, Ivanić-Grad, OIB: 24299292395 upisane kod Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad kao nekretnina oznake k.č. 239/2 K.o. Šarampov, upisana u Z.k.ul. 661 – dvorište od 3.649 m² i gospodarska zgrada od 514 m², ukupne površine 4.136 m².**
- II. **Zaključkom o prodaji utvrdit će se vrijednost nekretnine, način i uvjeti prodaje nekretnine iz točke I. Ovog Rješenja.**
- III. **Određuje se upis zabilježbe ovog Rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika navedene pod točkom I. Ovog Rješenja u zk knjigama Općinskog suda u Velikoj gorici, ZK odjel Ivanić-grad .“**

Stečajna upraviteljica je dana **4. travnja 2023. godine** održala sastanak sa bivšim z.z. Vanjom Mešićem.

Stečajna upraviteljica je dana **11. svibnja 2023. godine** obišla nekretninu u Ivanić-gradu.

Isti dan se sastala za zainteresiranim za zakup prostora – u objektu bi bila teretana, kao i sa 3-icom zainteresiranih za kupnju.

Stečajna upraviteljica je podigla poštu sa hala – nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Radi se o opomenama poslanim od strane HEP-distributer električne energije za period 10.-12. mjesec 2022. godine, te odmah stupila u kontakt sa HEP-om u cilju rješavanja navedenog duga, a koji će prilikom prodaje nekretnine stvarati problem budućem kupcu i nemogućnost prebacivanja brojila na novog vlasnika.

Nadalje, još su se 2 interesenta javila za zakup prostora i to geodetski ured, te fizička osoba. Neizvjesnost oko trajanja zakupa i nemogućnost dogovaranja prava prvokupa stvaraju problem. Stoga, stečajna upraviteljica, u svrhu smanjenja troškova postupka, predlaže da se što prije odredi prodaja objekta.

Stečajna upraviteljica se dana 28. lipnja 2023. godine sastala u Zagrebu sa predstavnicima FUMAZON NEKRETNINE – Agencija za trgovanje nekretninama, Novački Zavoj 5, Zagreb – iz razloga što isti za svog klijenta traže upravo streljanu na području Hrvatske. Prezentirana im je procjena od **304.300,00 EUR-a**, te da daju pisanu ponudu na taj ili veći iznos koja će biti prezentirana razlučnom vjerovniku i postoji mogućnost nagodbe ili direktne prodaje ukoliko upisani vjerovnik da pismo namjere da će izvršiti brisanje zabilježbe. Tim iznosom morali bi se namiriti troškovi postupka + razlučni vjerovnik. A bilo bi dobro imati i odluku Skupštine vjerovnika. Na tom tragu su vođeni razgovori, međutim ponuda još uvijek nije dana.

Vezano uz najam, tijekom srpnja u više navrata je stečajna upraviteljica kontaktirala sa Ing. Hrvojem Kunovcem, predstavnikom društva IHCONSTRUCT-INNOVATIVE HOME CONSTRUCT d.o.o., Jadranovac 113, Zagreb – međutim, nakon razgleda je utvrđeno da im prostor nije adekvatan, treba im veća površina i proizvodna hala, a što ova nije. Predloženu cijenu najma/zakupa od 1.200,00 EUR + pdv mjesečno, smatrali su korektnom.

Nadalje, problematika najma je i neizvjesnost trajanja najamnog/zakupnog odnosa. Oni koji bi ušli u taj vid pravnog odnosa očekuju najmanje godinu do 2 da su u prostoru. Mi trenutno nemamo točan podatak, a kako je stečajne upraviteljica još 4. travnja 2023. godine predložila održavanje ročišta radi utvrđivanja uvjeta za prodaju, a još nije određeno, vrlo je vjerojatno da niti neće biti prije listopada/studenog.

Stečajna upraviteljica je dana **7. listopada 2023. godine**, ponovo obišla prostor i razgledala ga zajedno sa zainteresiranim zakupcima – prostor bi se koristio kao teretana ili dvorana za vježbanje.

A) BRISOVNO OČITOVANJE

Predala Zk odjelu zahtjev za brisanje zabilježbe prava prvokupa od strane grada Ivanićgrada.

Zaključkom suda od 6. Listopada 2023. Godine, a kojeg je stečajna upraviteljica preuzela dana 9. Listopada 2023. Godine naloženo joj je da u roku od 8 (osam) dana očituje jesu li ispunjene zakonom propisane pretpostavke za brisanje prava prvokupa koje je upisano pod brojem Z-532/2016 za korist grada Ivanić-grad.

Vezano uz navedeno stečajna upraviteljica se očituje: Grad Ivanić-grad je još 23. lipnja 2020. godine izdao Brisovno očitovanje naslovljeno na Općinski sud Velika Gorica – ZK odjel Ivanićgrad. Međutim isto Brisovno očitovanje su predali društvu Cinelov ali ne i dostavili u ZK odjel.

Scen tog brisovnog očitovanja, stečajna upraviteljica posjeduje i sama ga je dostavila ZK odjelu uz zahtjev za brisanje zabilježbe prvokupa, te **naaglašava platila i pristojbu.**

Nadalje, nismo u posjedu originalnog brisovnog očitovanja, pa je stečajna upraviteljica, opreza radi zatražila i od grada Ivanićgrada da dostavi njoj ili zk odjelu direktno originalni primjerak.

Dokaz:

- Vlasnički list
- Brisovno očitovanje
- Prijedlog ZK odjelu za brisanje zabilježbe
- Potvrda o plaćenju pristojbi

PODUZETE RADNJE OD POSLJEDNJEG IZVJEŠĆA

- Iz vlasničkom lista je izbrisana zabilježba prvokupa
- Stečajna upraviteljica je o tome obavijestila Trgovački sud i dostavila vlasnički list
- Dana 9. prosinca 2023. godine stečajna upraviteljica je obišla halu, pokupila poštu te halu pokazala zainteresiranim iz društva Dječja igrališta Ivanićgrad

- Dana **18. prosinca 2023. godine** je održano ročište radi utvrđivanja uvjeta prodaje te je utvrđeno da je nužno zatražiti reviziju procjene ovlaštenog vještaka **Damira Kušara iz Ivanić-grada**, Basaričekova 20
- Stečajna upraviteljica je već sutradan kontaktirala vještaka, revizija je sačinjena tijekom blagdana i dana **4. siječnja 2024. godine** stečajna upraviteljica je reviziju procjene koja sada glasi 325.000,00 EUR-a dostavila Trgovačkom sudu u Zagrebu
- Dana **29. siječnja 2024.** godine Stečajna upraviteljica dostavlja Trgovačkom sudu u Zagrebu još jedno pismo namjere i to društva AB projekt – antikorozijska d.o.o. Klostar Ivanić te daje prijedlog da se što prije odredi novo ročište radi utvrđivanja uvjeta prodaje

B) NOVČANA SREDSTVA NA RAČUNU

STANJE ŽIRO-RAČUNA DRUŠTVA U STEČAJU

Stanje na žiro računu društva u stečaju iznosi 0,00 kn.

Stečajna upraviteljica je u više navrata predložila da se iznos koji je FINA zaprijenila za provođenje stečajnog postupka, prebaci na sudski depozit a sa istoga bez odgode na žiro-račun društva u stečaju dužnika **IBAN: HR7423900011101371362.**

Zaključkom suda od 6. listopada 2023. godine, stečajna upraviteljica je obaviještena za nema sredstava, odnosno da nisu niti zaplijenjena, tako da postupak nastavljamo voditi sa 0 kn (sada EUR-a) do prodaje imovine.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajna upraviteljica predlaže:

- 1) Da se nastavi sa radnjama radi eventualnog davanja u zakup nekretnine.
- 2) Da se nastavi sa postupkom prodaje.
- 3) Stečajna upraviteljica predlaže da sud što prije odredi novo ročište radi utvrđivanja uvjeta prodaje jer nam svaki mjesec troškovi postupka rastu – knjigovodstvo, vođenje računa u banci, obilasci nekretnine u stečaju od strane stečajne upraviteljice idr.
- 4) Da se po prodaji, zaključi stečajni postupak.

Stečajna upraviteljica:

Ana Vičević Gračanin

