

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
18 St – 2812/2019 (ranije St-4133/15)

Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju  
Repišće 42, 10 450 Jastrebarsko  
OIB 31273463399

IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE  
01. srpnja 2020.godine

**D O P U N A**  
IZVJEŠĆA STEČAJNOG UPRAVITELJA  
od 28. studenog 2019. godine

## **1. Uvodni dio s osnovnim podacima o stečajnom dužniku ( NEIZMIJENJENI DIO )**

- Trgovačko društvo REZIDENCIJE d.o.o., osnovano je 28. 4. 2004.g. na Trgovačkom sudu u Karlovcu.
- Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od 16. 02. 2016.g., otvoren je stečajni postupak nad ovim dužnikom, imenovan je stečajni upravitelj i istovremeno je zaključen stečajni postupak.
- Trgovački sud u Zagrebu donio je 27. 8. 2019.g. rješenje kojim se određuje upis stečajne mase iza dužnika REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, OIB 61721865710, iz Karlovca, M. Krleže br. 9, u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.
- Porezna uprava je dodijelila Stečajnoj masi novi OIB 31273463399.
- Navedenim rješenjem razriješen je stečajni upravitelj koji je bio imenovan 16. 02. 2019.g., imenovan je novi stečajni upravitelj, a rješenjem je određeno da je sjedište Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, na adresi prebivališta imenovanog stečajnog upravitelja, Repišće 42, 10450 Jastrebarsko.
- Dana 24. rujna 2019.g. sud je donio rješenje kojim se nastavlja postupak nad dužnikom Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, radi naknadne diobe. Predmetnim rješenjem pozvani su stečajni vjerovnici da prijave tražbine, kao i razlučni i izlučni vjerovnici da obavijeste stečajnog upravitelja o postojanju svog razlučnog, ili izlučnog prava.

## **2. Aktivnosti stečajnog upravitelja ( NEIZMIJENJENI DIO )**

Na temelju rješenja stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje :

- U zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu podignut je ovjereni izvod iz zemljišne knjige za nekretninu u vlasništvu Stečajne mase.
- U DGU, Područni ured Karlovac, podignut je Izvadak iz BZP-a, koji je u katastarskoj općini Karlovac II izjednačen sa Izvatom iz zemljišnih knjiga.
- U zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu, iz zbirke isprava podignuta je ovjerena kopija Etažnog elaborata iz kojeg se može nesporno utvrditi pozicija stana u stambenoj zgradi sa više stanova.
- Stečajni upravitelj je obišao adresu na kojoj je nekretnina, Karlovac, Bohinjska 17a, i utvrdio da se radi o stanu koji je na ulazu 17a smješten u prizemlju zgrade. Stan je zaključan i sa spuštenim roletama na prozorima. U kontaktima sa susjedima dobivena je informacija da kupac stana živi u Australiji.
- Ubrzo nakon odlaska sa adrese Bohinjska 17a, javila se odvjetnica Iva Zlatić, iz Karlovca, koja se telefonom predstavila kao punomoćnica Danijela Matan, JMBG 3110.975340016, prijavljen na adresi Karlovac, Bohinjska 17a, koji je na temelju kupoprodajnog ugovora od 26. 01. 2007.g. kupio predmetnu nekretninu, stan od 99,12 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim vrtom (5,13 m<sup>2</sup>) i parkirno mjesto oznake P-2 (3,44 m<sup>2</sup>).

- Odvjetnica Iva Zlatić, dostavila je poštom zahtjev za izlučenje predmetne nekretnine i to u dopisu od 17. 10. 2019.g. i dopuni dopisa od 23. 10. 2019.g., uključujući i punomoć o zastupanju.
- Stečajni upravitelj je pregledao dostavljenu dokumentaciju i dopisom od 18. 10. 2019.g. zatražio od punomoćnice da dostavi dodatnu dokumentaciju kojom se dokazuje da je prilikom kupnje stana bio izdan račun, te da je plaćanjem po ispostavljenom računu plaćen PDV-e, prema iznosima iz Ugovora koji preciziraju na što se plaća porez na dodanu vrijednost.
- Nakon razgovora obavljenih u Poreznoj upravi, Ispostava Karlovac, uputio sam dopis Poreznoj upravi, ispostava Karlovac, sa zamolbom da mi se dostavi dokumentacija iz Porezne arhive iz koje se može dokazati da li je izdan Račun za stan od strane prodavatelja REZIDENCIJE d.o.o., te da li je plaćen, ili nije plaćen PDV-e na predmetnu nekretninu.
- Do dana pisanja ovog Izvješća, 08. 11. 2019.g. nisam zaprimio odgovor od punomoćnice, odvjetnice Ive Zlatić, kao ni odgovor od Porezne uprave, Ispostava Karlovac.
- Dana 01. 9. 2019.g. sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga sa trgovačkim društvom Grubić d.o.o., iz Zagreba, Vitezićeva 60. Neto cijena usluge vođenja knjigovodstva iznosi mjesečno 800,00 kuna, uvećano za PDV-e.
- Otvoren je poslovni račun u HPB.
- Izrađen popis vjerovnika Stečajne mase.
- Izrađen pregled obaveza Stečajne mase.
- Sastavljeno izvješće o gospodarskom stanju Stečajne mase.
- Zaprimanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika i provjera vjerodostojnosti tražbina za njihovo ispitivanje na ispitnom ročištu na osnovu zaprimljene dokumentacije.
- Priprema tablica za ispitno ročište.

### **3. Imovina stečajnog dužnika – stečajna masa (DOPUNJENI DIO IZVJEŠĆA)**

U Izvješću stečajnog upravitelja za Izvještajno ročište, koje je predano u spis E-komunikacijom 11. 11. 2019.g., upravitelj je naveo da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine na adresi Bohinjska 17a, Karlovac, i to :

1. Nekretnina-stan, Zk.ul.br. **6616**, k. o. Karlovac II, **k.č.br. 2295/5**,
2. Suvlasnički dio: 1765/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), površine 99,12 m<sup>2</sup>.  
Vlasnički dio 1/1 : REZIDENCIJE d.o.o., za nekretnine i savjetovanje, Karlovac, M. Krleže br. 9

**Naknadnim uvidom u Izvode iz zemljišnih knjiga utvrđeno je** da je osim naprijed navedene nekretnine stečajni dužnik upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama koje se vode pri Općinskom sudu u Karlovcu i za slijedeću nekretninu :

2. Nekretnina-stan, Zk.ul.br. **6615**, k. o. Karlovac II, **k.č.br. 2295/4**,

Suvlasnički dio: 1777/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), površine 98,30 m<sup>2</sup>

Vlasnički dio 1/1 : REZIDENCIJE d.o.o., za nekretnine i savjetovanje, Karlovac, M. Krleže br. 9

Na obje nekretnine vjerovnici su upisali razlučna prava i o tome su obavijestili stečajnog upravitelja. Podneskom od 27. 02. 2020.g. upravitelj je dopunio Tablicu razlučnih prava u kojoj su upisani osnov razlučnog prava i osigurani iznos.

Za nekretninu pod brojem 1., dana 23. 10. 2019.godine zaprimljena je Obavijest o izlučnom pravu vjerovnika Daniela Matan, iz Karlovca, Bohinjska 17a. Podnescima od 17. 01. 2020.g. i 27. 01. 2020.g. stečajni upravitelj je donio odluku kojom odbija Zahtjev za izlučenje nekretnine :

Nekretnina-stan, Zk.ul.br. 6616, k. o. Karlovac II, k.č.br. 2295/5,

2. Suvlasnički dio: 1765/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), površine 99,12 m<sup>2</sup>.

Vlasnički dio 1/1 : REZIDENCIJE d.o.o., za nekretnine i savjetovanje, Karlovac, M. Krleže br. 9

Vjerovnik Daniel Matan, zastupan po odvjetnici Ivi Zlatić, iz Karlovca, dostavio je 18. 5. 2020.g. dopunu Obavijesti o izlučnom pravu.

**Na temelju zaprimljene dokumentacije stečajni upravitelj je donio odluku kojom se udovoljava zahtjevu za izlučenje stana predmnijevanog i vanknjižnog vlasnika Daniela Matan.**

O odluci kojom se prihvća zahtjev za izlučenje upravitelj je E- komunikacijom obavijestio sud 31. 5. 2020.g., a punomoćnici vjerovnika Daniela Matan dostavio je odluku o izlučenju poštanskom pošiljkom od 01. 6. 2020.g.

Nakon izlučenja opisane nekretnine Stečajna masa iza REZIDENCIJA d.o.o.-u stečaju ima u vlasništvu nekretninu :

**Nekretnina-stan, Zk.ul.br. 6615, k. o. Karlovac II, k.č.br. 2295/4,**

**Suvlasnički dio: 1777/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), površine 98,30 m<sup>2</sup>**

**Vlasnički dio 1/1 : REZIDENCIJE d.o.o., za nekretnine i savjetovanje, Karlovac, M. Krleže br. 9**

1. Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6615 prenosi se slijedeći upis: STAN – 2 u prizemlju, posebni dio oznake 2 – 1 do 2 – 10, trosobni, koji se sastoji od slijedećih prostorija : ulazni hall, dnevni boravak, kuhinja i blagovanje, kupaoonica, soba soba, spremište, WC, loggia, spremište, ukupne korisne (neto) površine 99,12 m<sup>2</sup> i pripadaka stanu i to vrt oznake V-2 (u nivou terena) korisne površine 7,06 m<sup>2</sup> i parkirno mjesto oznake P-2 (u nivou terena) korisne površine 3,44 m<sup>2</sup>.

Radeći analizu gospodarskog položaja ovog dužnika, a u konkretnom slučaju procjenjujući koliko vrijedi imovina stečajnog dužnika, upravitelj mora ući u prostor za koji nije stručno osposobljen. Dakle bez stručne podloge stečajni upravitelj procjenjuje da predmetna nekretnina vrijedi :

- Za područje grada Karlovca upravitelj procjenjuje da bi se na tržištu za stan kvadrature od 98,30 m<sup>2</sup> (kvadratura vrta i parkirališnog mjesta nije u uzeta u izračun cijene), starosti 12 godina i sličnom lokacijom mogla postići cijena od 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

$$98,30 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = 98.300 \text{ €}$$

$$98.300,00 \text{ €} \times 7,575 = 744.622,50 \text{ kn}$$

**Izračun tržišne vrijednosti stana može se zaokružiti na 745.000,00 kuna**

#### 4. Vjerovnici stečajnog dužnika – obaveze stečajnog dužnika

**(DOPUNJENI DIO IZVJEŠĆA)**

U otvorenom roku iz Rješenja vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od **575.812,85 kuna**

Popis vjerovnika stečajnog dužnika Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.–u stečaju:

Red. br. prijave	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)
1.	<b>KOSTELAC GRADNJA d.o.o.,</b> OIB 95232574841 Banija 37, 47 000 KARLOVAC	574.615,51 kn - Iznos prijavljen u Obrascu 17 od 25.10.19.g. - <b>Ispravljena prijava u obračunu zateznih kamata od 10.02.20.g. u iznosu</b> <b>504.040,40 kn</b>
2.	<b>GRAD KARLOVAC,</b> OIB 25654647153, Banjavčičeva 9, 47 000 KARLOVAC	71.390,17 kn - Iznos prijavljen u Obrascu 17 od 29.10.19.g. - <b>Ispravljena prijava u obračunu zateznih kamata od 07.02.20.g. u iznosu</b> <b>64.149,40 kn</b>
3.	<b>REPUBLIKA HRVATSKA,</b> MIN.FIN.,POREZNA UPRAVA, ZASTUPANA PO ŽUPANIJSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U KARLOVCU, OIB 18683136487, P. R. Vitezovića1, Karlovac	<b>7.623,05 kn</b>
<b>UKUPNO PRIJAVLJENO TRAŽBINA</b>		<b>575.812,85 kuna</b>

**5. Predračun troškova provedbe stečajnog postupka za period od šest mjeseci (DOPUNJENI DIO IZVJEŠĆA)**

Stečajni upravitelj podnosi predračun troškova za koje ima uporište da će nastati pri provedbi stečajnog postupka zasnovani na radnjama stečajnog upravitelja za period od šest mjeseci kako slijedi :

1.	Troškovi knjigovodstva	6.000,00
2.	Elaborat procjene nekretnine (bruto)	11.250,00
3.	Nagrada st. upravitelju (planira. st. masa 558.750,00 kn)	64.700,00
4.	Troškovi st. upravitelja (prijevoz, telefon., fotokop.)	2.500,00
5.	Predvidivi mat. troškovi (poštarina., pristojbe, bankov. naknade)	800,00
6.	Troškovi otvaranja i zatvaranja žiro računa	250,00
7.	Izrada pečata društva u stečaju	150,00
<b>Ukupno troškovi :</b>		<b>85.650,00 kn</b>

**6. Odnos imovine i obaveza stečajnog dužnika (DOPUNJENI DIO IZVJEŠĆA)**

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine. Upravitelj je procijenio da se za predmetnu nekretninu može ostvariti kupovna u visini od 75 % od procjene koju je dao upravitelj :

Planirana stečajna masa	Obaveze dužnika
558.750,00 kn	: 575.812,85 kn = <b>97 %</b>

U gornjem izračunu nisu uključeni troškovi stečajnog postupka, koji nakon što se podmire umanjuju iznos za namirenje vjerovnika.

Nekretnina u vlasništvu Stečajne mase REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju ima upisane terete po osnovu razlučnog prava :

**1.** Za korist ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB  
Temeljem Zapisnika br. Z-2976/2008/6615 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.6.2007., pod brojem Z-3467/07. Na temelju Ugovora o namjenskom kreditu br. 3209565007, od dana 06.06.2007.g., javnobilježnički solemniziranog uknjižuje se pravo zalogu na etažu 2, za kredit dodijeljen Lukšić Moniki, iz Karlovca, Baščinska cesta 39/d, a radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika u iznosu od 295.000,00 HRK, redovne godišnje kamate u razdoblju od 2 (slovima: dvije) godine po fiksnoj kamatnoj stopi od 4,99%, a po isteku tog razdoblja redovne promjenjive kamatne stope u visini u skladu s važećim Odlukom o kamatnim stopama Kreditora, interkalarnu kamatu po stopi jednakoj redovnoj kamati, kamate po dospijeću po promjenjivoj stopi utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama Kreditora-vjerovnika, odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate ukoliko ista bude viša, te sve naknade i troškove sukladno

odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja Kreditor-vjerovnik i svim izmjenama te Odluke za korist : ZAGREBAČKA BANKA D. D., OIB 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB. Osigurani iznos 295.000,00 kuna.

**2. Za korist GRAD KARLOVAC, OIB 25654647153, BANJAVČIĆEVA 9, KARLOVAC**

Zaprimljeno 18. 10. 2011.g. broj Z-6137/11. Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju broj Ovr-1785/11, od 05. listopada 2011.g. na nekretninama Rezidencije d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, M. Krleže br. 9, Karlovac, u A, i to na etaži 2, uknjižuje se ovršno pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja koja na dan 13. 9. 2011.g. iznosi 26.052,91 kn zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama od dospijeće svakog pojedinog iznosa do isplate po stopi od 14%, a u slučaju promjene stope zatezne kamate, po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, i to na iznose kako slijedi – na iznos od 13.026,61 kn od 31. 8. 2005.g. do isplate i na iznos od 13.026,61 kn od 01. 10. 2005.g. do isplate, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.630,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja o osiguranju od 05. listopada 2011.g. do isplate, za korist : GRAD KARLOVAC, OIB 25654647153, BANJAVČIĆEVA 9, KARLOVAC. Osigurani iznos 26.052,91 kuna.

Relativno visok planirani postotak namirenja razlučnih vjerovnika biti će sigurno manji kada dođe do unovčenja stečajne mase. Tržište nekretnina odrediti će realnu cijenu.

**7. Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika ( NEIZMIJENJENI DIO )**

O gospodarskom položaju Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, kao slijedniku trgovačkog društva, nema se što razmatrati jer je sve svedeno na prodaju nekretnine u vlasništvu i podmirenje vjerovnika kroz naknadnu diobu.

Obzirom na vrijednost nekretnine koja ulazi u stečajnu masu i visinu prijavljenih tražbina može se konstatirati da će u ovom stečajnom predmetu vjerovnici biti namireni u relativno visokom postotku.

**8. Prijedlog stečajnog upravitelja ( NEIZMIJENJENI DIO )**

Na temelju svih podataka u ovom izvješću stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika usvoji sljedeću odluku :

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti, a poglavito u odnosu na utvrđenje stečajne mase, utvrđenje obaveza stečajnog dužnika i sve druge radnje koje je učinio stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka.

Dovršeno u Zagrebu, 05. lipnja 2020. godine.

Stečajni upravitelj:

Miljenko Požgaj