

HESET d.o.o. u stečaju
OIB:04135878306

ZAGREB, Mandlova 3
stečajna upraviteljica
Biserka Jakić, odvjetnica



20.2.18 277

Poslovni broj St-2910/16-27

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb
Petrinjska 8

**Predmet: Dostava izvješća o tijeku stečajnog postupka za razdoblje od
06.12.2017.g. do 14.02.2018.g.**

Privitak:
-izvješće
-troškovnik za radove na nekretnini

HESET d.o.o. u stečaju
stečajna upraviteljica
Biserka Jakić, odvjetnica

HESET d.o.o.
u stečaju
ZAGREB

IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: St-2910/16

**N/o Stečajni sudac Nikola Ribarić HESET d.o.o. u stečaju
OIB:04135878306 OMBS 080428944, ZAGREB, Mandlova 3, stečajna
upraviteljica Biserka Jakić, ZAGREB, Marijana Haberlea 10**

1.

**Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 06.12.2017.g. do 14.02.2018.g. s
osvrtom na podnesak razlučnog vjerovnika od 20.12.2017.g.**

U narečenom razdoblju nije bilo nikakvih događanja kod stečajnog dužnika osim što je prispio podnesak razlučnog vjerovnika vezano uz prigovor na procijenjenu vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Zbog iznesenog u tom podnesku prigovoru na vrijednost, zakazano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika.

Razlučni vjerovnik prvenstveno ističe da nije suglasan ni sa jednom od dvije procjene koje su sačinjene u stečajnom postupku naglašavajući da je drugi vještak stanje predmetne nekretnine ocijenio lošijom od prvog vještaka. Razlika između dva vještačenja je 2.608,21 EUR, a što je prema svim standardima zanemariva razlika u odnosu na prigovore koje stavlja razlučni vjerovnik.

Razlučni vjerovnik smatra i tu drugu procjenu previsokom a sve zbog nedostataka na nekretnini, koji su detaljno opisani u izvješću o gospodarskom položaju stečajnog dužnika.

Bez obzira na navode razlučnog vjerovnika da nekretnina nije podobna za prodaju u stanju u kojem se sada nalazi a to je da nema odvojene instalacije za energente, te da nije fizički odvojena od druge nekretnine jer je u hodniku zid između tih nekretnina srušen, može se zaključiti da tome nije tako. Za naglasiti je da je vlasnik i tog drugog spojenog prostora razlučni vjerovnik.

Nekretnina predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu podobnu za prodaju ali na kojoj je stečajni dužnik u obvezi izvršiti potrebne radove fizičkog odvajanja.

Zbog navedenog a kako je zaista potrebno izvršiti preinake na nekretnini stečajnog dužnika na način da se ista fizički odvoji od susjedne nekretnine kao i da se instalacije -priključci odvoje, dala sam za potrebe održavanja ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine izraditi Troškovnik sanacije i razdvajanja instalacija.

Takvo razdvajanje bilo bi potrebno učiniti odmah nakon utvrđenja vrijednosti nekretnine na zakazanom ročištu a isto je dužan osigurati razlučni vjerovnik koji se u ovom trenutku nalazi u posjedu i svoje nekretnine kao i nekretnine koja je u vlasništvu stečajnog dužnika, a fizički nije odvojena zbog u hodniku srušenog zida, kojim su onda ti prostori spojeni u jedan, iako je etažiranjem utvrđeno da se radi o dva zasebna prostora i takav je upis u zemljišnoj knjizi.

Iz troškovnika izrađenog za potrebe utvrđenja vrijednosti vidljivi su svi radovi koje je potrebno izvršiti, kao i njihova jedinična i ukupna cijena. Da bi se odvajanje izvršilo potrebno je izvršiti građevinsko obrtničke radove u vrijednosti od ukupno 53.943,38 kn. Na taj način predmetni prostor u vlasništvu stečajnog dužnika bio bi u cijelosti odvojen od susjedne nekretnine.

Taj iznos radova naravno tereti nekretninu tj. cijenu za koju se ista prodaje a također i svi ostali troškovi utvrđenja i unovčenja nekretnine kao i drugi stvarni troškovi terete nekretninu, jer stečajni dužnik nema više nikakve imovine a nema ni prohoda koje bi eventualno mogao naplatiti od svojih kupaca kao i iz parnica koje vodi. Naime stečajni dužnik ne vodi ni jednu parnicu iz koje potražuje neka sredstva od svojih dužnika.

Prodaja nekretnine po znatnije nižoj cijeni ne bi bila u skladu sa njezinom procijenjenom vrijednošću, a kupcu se nekretnina bez naprijed navedenih odvajanja ne bi mogla prodati. Kupiti bi je mogao u takvom stanju samo razlučni vjerovnik a putem koga se vrši prodaja nekretnina predviđen je čl.247. Stečajnog zakona.

Izvršenu procjenu radova potrebno je svakako uzeti u obzir kod utvrđivanja vrijednosti na zakazanom ročištu.

Također je potrebno ovdje i naglasiti da razlučni vjerovnik i nadalje koristi nekretninu stečajnog dužnika iako je pozvan mirnu predaju u posjed.

2.

Stanje stečajne mase

U ovom stečajnom postupku osim nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo stečajni dužnik nema nikakve pokretne i nepokretne imovine kao ni potraživanja. Zbog iznesenog nije još uvijek u ovom stečajnom postupku otvoren žiro račun stečajnog dužnika kako se ne bi stvarali dodatni troškovi.

Do sada su učinjeni samo najnužniji troškovi koji nisu podmireni a koji se odnose na mat.troškove (izrada pečata, statistika, poštarina i sl) te na troškove vođenja knjigovodstva stečajnog dužnika. Za knjigovodstvo sam odabrala najpovoljniju ponudu od tri pristigle tako da knjigovodstvo n+mjesečno košta 1.060,00 kn uvećano za PDV.

Troškovi stečajnog postupka moći će se namiriti tek po unovčenju nekretnine stečajnog dužnika

3.

Sudski postupci

Kako sam i navela stečajni dužnik ne vodi ni jedan sudski postupak kao tužitelj li kao ovrhovoditelj.

Vode se samo dva postupka i to:

a)

Povrv-3579/14 tužitelja UPRAVITELJ STAN c/a HESET d.o.o.u stečaju a radi utvrđenja postojanja tražbine koja je u stečajnom postupku ovdje tužitelju kao vjerovniku osporena.

Naime iz ovog postupka vjerovniku UPRAVITELJ –STAN Osporena je tražbina s osnova troška parničnog postupka u iznosu od 5.000,00 kn dok je ostali dio prijavljene tražbine priznat. Dana 14.02.2018.g.zaključena je rasprava te je objava presude vezane uz troškove zakazana za 22.02.2018.g.

b)

Povrv-4164/2016 tužitelja UPRAVITELJ STAN c/a HESET d.o.o.u stečaju a radi utvrđenja postojanja tražbine koja je u stečajnom postupku ovdje tužitelju kao vjerovniku osporena.

U ovom postupku vjerovniku UPRAVITELJ –STAN nije ništa osporeno s

osnova prijavljene tražbine pa nije jasno zbog čega tužitelj insistira na nastavku parnice. Očekujem da će uskoro u ovom postupku rasprava biti zaključena.

Radnje koje je potrebno obaviti u slijedećem razdoblju

U slijedećem razdoblju potrebno je donijeti odluku o vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika te odlučiti o predaji u posjed te nekretnine. Potrebno je i obavljati daljnje radnje vođenja knjigovodstvenih poslova te okončati sudske postupke naprijed navedene.

Prijedlozi odluka:

- Prima se na znanje izvješće stečajne upraviteljice i sve do sada poduzete radnje
- prima se na znanje izrada troškovnika od strane sudskog vještaka
- donijeti odluku o vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo
- donijeti odluku o radovima radi odvajanja nekretnine po ovlaštenom izvođaču prikupljanjem najpovoljnije ponude
- odrediti način plaćanja tih radova
- donijeti odluku o prodaji nekretnine sukladno Stečajnom zakonu.

HESET d.o.o. u stečaju
stečajna upraviteljica
Biserka Jakić, odvjetnica

HESET d.o.o.
u stečaju
ZAGREB

Redni broj	Opis:	Jedinica	Količina	Jed. cijena
SANACIJA I RAZDVAJANJE INSTALACIJA				

Ovaj troškovnik obuhvaća izvedbu radova na Apartmanu br.66, površine 77,47m², na mansardi objekta u Mandlovoj ulici br. 3., k.č. 1/8 k.o. Peščenica. Izvedba radova podrazumijeva dovođenje predmetnog stana u stanje potpune funkcionalnosti samostalne uporabne cjeline.

Napomena:

Prije izvođenja bilo kakvih radova obavezno je iskopčati sve priključne instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija, plin, telefon) Uz suglasnot svih isporučioaca usluga (HEP, Vodovod i kanalizacija, Plinara, HT, i sl.)

A ZIDARSKI RADOVI

- Dobava materijala i zidanje zida debljine 20 cm blok opekom u produžnom mortu M-5. Zid visine do 3 m. Zid između stanova. Zid je potrebno bočno sidriti u nosive armiranobetonske zidove. U obračun ulaze i montaža FERT montažnih nadvoja.

m ²	8,00	200,00	1.600,00
----------------	------	--------	----------
- Žbukanje zida od opeke unutrašnjom jednoslojnom vapneno-cementnom strojnom žbukom u sloju debljine 12 mm na čistu, čvrstu, suhu i zdravu podlogu, s izvedbom cementnog šprica. Žbuka VC-40 proizvođača SAMOBORKA. Žbukanje sa svim predradnjama te obrada rubova, kuteva i špaleta otvora kutnom aluminijskom letvicom. Spojeve različitih materijala rabicirati.

U svemu slijediti upute i recepturu proizvođača. U cijenu uključena radna pokretna skela za rad na visini do 3,0 m.

m ²	16,00	65,00	1.040,00
----------------	-------	-------	----------
- Zidarska pripomoć kod svih obrtničkih i instalaterskih radova. Rad će se obračunati po satu, a prema upisu u građevinski dnevnik.

NKV radnik	sati	7,00	50,00	350,00
KV radnik	sati	7,00	70,00	490,00

B SOBOSLIKARSKI RADOVI

1. Bojanje novoizvedenog žbukanog zida stana poludisperzionom bojom. U cijenu uračunato dvostruko gletanje i brušenje površina, potrebni popravci oštećenih dijelova, nanošenje bijele boje u dva jednakomjerna namaza sa svim predradnjama, kao povlačenje silikona i akrila oko vrata. Visina zida do 300 cm.
m² 16,00 40,00 640,00
2. Bojanje zidova stana poludisperzionom bojom, mjestimično prema potrebi. U cijenu uračunato dvostruko gletanje i brušenje površina, potrebni popravci oštećenih dijelova, nanošenje bijele boje u dva jednakomjerna namaza sa svim predradnjama, kao povlačenje silikona i akrila oko vrata. Visina zida do 300 cm.
m² 20,00 40,00 800,00

C DOBAVE I UGRADNJE

1. Dobava materijala i zidarska obrada - krpanje svih šliceva sa cementnim mortom u zidovima nakon postave preinaka instalacija u zid.
m' 20,00 40,00 800,00
2. Dobava materijala te popravci zidova reparaturnim mortom - finim i grubim.
m' 20,00 85,00 1.700,00
3. Uklanjanje i odvoz postojećih vrata. Dobava i montaža novih protuprovalnih unutarnjih vrata sa futer dovratnicima u debljini zida. Standardni okov i panti sa ključevima.
kom 1,00 5.500,00 5.500,00

4. Dobava materijala te izvedba preinake elektroinstalacija, sa postavom PVC gibljivih cijevi od $\phi 16-30$, uvlačenjem potrebnih vodiča te ugradnjom utičnica, prekidača i sklopki. Sve u svrhu odpajanja zajedničkih instalacija sa postojećeg brojila te njihovo razdvajanje i ponovno spajanje brojilo.
- | | | | |
|-----|------|----------|----------|
| kom | 1,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
|-----|------|----------|----------|
5. Dobava materijala te izvedba preinake etažnog centralnog grijanja sa svim prijelazima, fitinzima te izolacijom. Sve u svrhu odpajanja zajedničkih instalacija sa postojećeg brojila te njihovo razdvajanje i ponovno spajanje brojilo.
- | | | | |
|-----|------|----------|----------|
| kom | 1,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
|-----|------|----------|----------|
6. Dobava materijala te izrada preinake vodovodne i kanalizacijske instalacije sa svim potrošnim materijalom, uključeni svi prijelazi, fitinzi te izolacija cijevi. Sve u svrhu odpajanja zajedničkih instalacija sa postojećeg brojila te njihovo razdvajanje i ponovno spajanje brojilo.
- | | | | | |
|---------|-----|---|----------|----------|
| kupaona | kom | 1 | 3.000,00 | 3.000,00 |
| kuhinja | kom | 1 | 3.000,00 | 3.000,00 |
7. Dobava i montaža sanitarija i armatura koje nedostaju za kupaonu.
- | | | | | |
|----------------------|-----|---|----------|----------|
| tuš kada | kom | 1 | 3.000,00 | 3.000,00 |
| armatura za tuš kadu | kom | 1 | 1.500,00 | 1.500,00 |
8. Dobava i ugradnja brojila kWh, jednofazno, dvotarifno brojilo. Stavka uključuje i priključenje elektroinstalacije na brojilo te sav potreban priključni materijal.
- | | | | |
|-----|---|----------|----------|
| kom | 1 | 3.000,00 | 3.000,00 |
|-----|---|----------|----------|
9. Dobava i ugradnja kontrolnog brojila za toplu i hladnu vodu. Stavka uključuje priključenje svih potrebnih instalacija na brojilo te sav potrebni priključni materijal.
- | | | | |
|-----|---|----------|----------|
| kom | 1 | 1.000,00 | 1.000,00 |
|-----|---|----------|----------|

10. Dobava i ugradnja plinomjera G4 sa regulatorom. Stavka uključuje priključenje svih potrebnih instalacija na brojilo te sav potrebni priključni materijal.
- | | | | |
|-----|---|----------|----------|
| kom | 1 | 3.000,00 | 3.000,00 |
|-----|---|----------|----------|

D GIPS - KARTONSKI RADOVI

1. Dobava materijala te izrada maski, obloga, niša, kutija od knaufa sa GK pločama debljine 1,25 cm, na tipskoj podkonstrukciji sa profilom 3 ili 5 cm.
- | | | | |
|----------------|---|--------|----------|
| m ² | 7 | 150,00 | 1.050,00 |
|----------------|---|--------|----------|
2. Dobava materijala te popravak GK zida, mjestimično prema potrebi.
- | | | | |
|----------------|---|--------|--------|
| m ² | 7 | 130,00 | 910,00 |
|----------------|---|--------|--------|

D OSTALO

1. Kontinuirano svakodnevno i završno čišćenje objekta.
- | | | | |
|----|-------|-------|--------|
| m2 | 77,47 | 10,00 | 774,70 |
|----|-------|-------|--------|

GRAĐEVINSKO - OBRITNIČKI RADOVI UKUPNO	43.154,70
PDV	10.788,68
GRAĐEVINSKO - OBRITNIČKI RADOVI SVEUKUPNO	53.943,38

Izradio:

Mario Rožić, dipl. ing. građ.

