

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu
Poslovni broj spisa St-1671/2020

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I d.o.o. Zagreb,
Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338

1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

Rješenju o otvaranju stečajnog postupka St-1671/2020 od 27.11.2020. otvoren je stečajni postupak nad Likvidacijskom masom iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o.

U tijeku stečajnog postupka otvoren je račun stečajne mase i izrađen pečat, angažiran je knjigovodstveni servi radi sastavljanja početne bilance i knjiženja te podnošenja propisanih prijava i izvješća, koja se i podnose u propisanim rokovima.

Dana 16.03.2021. god održano je ispitno i izvještajno ročište na kojem su vjerovnici prihvatili izvješće stečajnog upravitelja, utvrdili da nema mogućnosti nastavka poslovanja, dali suglasnost za angažiranje odvjetnika po potrebi te za davanje u zakup nekretnina upisanih u zkul. 14085 k.o. Vrapče, E-5, E-6, E-7, E-8, u naravi garažna parkirna mjesta u podrumu zgrade u Zagrebu, D. Golika 48. Predložena odluka u uvjetima i načinu unovčenja predmeta stečajne mase nije donesena obzirom da su na upisanim nekretninama bile upisane zabilježbe/zabrane otuđenja i/ili založnih prava/ovrha, dok je dio nekretnina neuknjižen.

Sukladno odluci vjerovnika, sa WOODECO SYSTEM j.do.o. sklopljen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora (zkul. 14085 k.o. Vrapče, E-5, E-6, E-7, E-8), u naravi garažna parkirna mjesta u podrumu zgrade u Zagrebu, D. Golika 48 sa 01.04.2021. godine za iznos od 1.000,00 kn mjesečno (nakon konverzije - 132,72 EUR po fiksom tečaju 1 EUR = 7,53450 kn) time da je povrh toga zakupnik dužan plaćati režije, u obliku ovršne isprave, uz automatsko produljenje do prodaje.

Iz ostvarenih zakupnina plaćeni su nastali troškovi sukladno raspoloživim sredstvima i ovisno o njihovoj hitnosti i važnosti za provedbu stečajnog postupka.

Stečajna upraviteljica poduzimala je potrebne radnje u provedbi stečaja, očitovala se na podneske sudionika te je vodila brigu i sudjelovala i/ili pratila stanje u postupcima u kojima je stranka bilo društvo ZENIT-U.Z.I. d.o.o. prije brisanja iz sudskog registra odnosno sada stečajna masa. O postupcima u tijeku detaljnije u ranijim izvješćima te u niže u ovom izvješću.

Dana 28.11.2024. godine je na prijedlog stečajne upraviteljice sazvana sjednica skupštine vjerovnika, na kojoj je izloženo izvješće stečajne upraviteljice te su vjerovnici donijeli odluke da se

- u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul. 14085 k.o. Vrapče u poduložak 5, 6, 7 i 8 ishodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja će sadržavati i fotografije tog prostora kao i pojedinačne cijene za svaku od nekretnina upisanih u zemljišne knjige

- u odnosu na nekretninu upisanu u zk. ul. 6270 k.o. Vrapče, kč.br. 1480/6, 3. suvlasnički dio: 1796/10000 etažno vlasništvo (E-3), prijedlozi razlučnog vjerovnika predbilježenom kupcu Grgić Draganu kao i da se ishodi procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja će se dostaviti sudu, razlučnom vjerovniku i kupcu Grgić Draganu, koji će se u roku 15 dana očitovati o prijedlozima razlučnog vjerovnika, a u ukoliko se ne prihvati niti jedan od navedenih prijedloga, predložit će prodaja elektroničkom javnom dražbom.

Ishođene su procjene vrijednosti koje se prilažu ovom izvješću, a ranije su 07.04.2025. dostavljene ranijem ponuditelju za zakupljene nekretnine zkul 14085 E 5, 6,7 kao i predbilježenom vlasniku Draganu Grgiću radi očitovanja sukladno odluci skupštine te 18.04.2025. razlučnom vjerovniku

Raniji ponuditelj za zakupljene nekretnine zkul 14085 E 5, 6,7 očitovao se više puta usmeno da će, čim utvrdi mogući rok isplate, dostaviti ponudu u skladu sa procjenjenom vrijednošću od 56.100 EUR, time da do dana sastavljanja ovog izvješća ponuda nije primljena.

Kontaktiran je i predbilježeni kupac Dragan Grgić, koji se usmeno očitovao da mu prvoponudeni prijedlog sa skupštine nije prihvatljiv, dok će se u odnosu na drugoponudeni prijedlog očitovati po primitku procjene vrijednosti. Dana 07.04.2025. dostavljena mu je procjena te se on mailom od 24.04.2025. očitovao da je razlučnom vjerovniku Centar banka d.d. u stečaju, povrh ranije plaćenog iznosa od 44.000 EUR, , ponudio isplatu 62.000 EUR, što je oko ^{2/3} vrijednosti kupoprodajne cijene, alternativno da se kupoprodajni ugovor raskine njemu vrati plaćeni iznos 44.000 € sa zateznom kamatom, što bi iznosilo cca 93 000€, a on bi vratio stan i ključeve.

Razlučni vjerovnik Centar banka d.d u stečaju očitovao se da je u odnosu na zakupljene nekretnine zkul 14085 E 5, 6,7 suglasan da se iste unovče neposrednom prodaju po minimalnoj cijeni od 56.100,00 EUR, ali nakon javn objave za prikupljanje pisanih ponuda, dok će se o ponudi Dragana Grgića Odbor vjerovnika te banke očitovati do kraja svibnja 2025.

Praćen je status z.k. predmeta radi povezivanja Z-30742/15 kao i z.k. ispravnog postupka po prijavi sukladno dopisu z.k. suda radi upisa prava vlasništva u korist stečajne mase na nekretnini-stanu u Zagrebu, Horvaćanska 25, te oba i dalje imaju status: izrada nacrt rješenja, te su za oba postupka ponovo predane požurnice po kojima nije bilo promjene statusa.

c) Popis radnika koji su nastavili s radom - nema

d) Izgledi za nastavak poslovanja i izradu stečajnog plana – nema, utvrđeno na izvještajnom ročištu 16.03.2021.

e) Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnog postupka i razlozima koji sprječavaju zaključenje stečajnog postupka – nije moguće jer stečajna masa još nije u cijelosti unovčena

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

| Opis nekretnine | Procj./okv.vrijednost (EUR) |
|--|---|
| zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3) (3-sobni stan 66,48 čm , Zagreb, Anina 16) | Procjena sudskog vještaka Hrvoja Balije iz ožujka 2025 220.000,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine -okvirna vrijednost 99.494,21 EUR (749.639,11 kn) -procijenjena vrijednost 366.800,00 kn prema procjeni sud.vještaka Alena Sinkovića iz 02/2017 |
| zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-5) garaža površ.11,44 m2 u Zagrebu, D. Golika 48 | Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.121,24 EUR (129.000,00 kn) |
| zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.10,50 m2 u Zagrebu, D. Golika 48 | Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 13.100,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 15.714,38 EUR (118.400,00 kn) |
| zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-6) garaža površ.11,40 m2 u Zagrebu, D. Golika 48 | Procjena sudskog vještaka Ivana Čeovića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.061,52 EUR (128.550,00 kn) i |

| | |
|--|--|
| zkul. 14085 k.o. Vrapče (E-8) garaža površine 11,62 m ² u Zagrebu, D. Golika 48 | Procjena sudskog vještaka Ivana Čeočića iz ožujka 2025 14.300,00 EUR Napomena: u početnoj bilanci 2020 godine okvirna vrijednost 17.390,67 (131.030,00 kn) i |
| izvanknjižno vlasništvo - zkul 14085 ko Vrapče, E-4, 3-sobni stan u Zagrebu, D.Golika 48, površine 46,77čm, park.mjesto,vrt - UNOVČENO | 69.996,15 EUR (527.386,00 kn) u poč.bilanci (prema utvrđenoj vrijednosti iz ovršnog postupka OGS ZG Ovr-3394/09-procjena iz 12/20211 sud.vještak Dario Šerer stečeno u Ovr-3394/09 za iznos od 46.664,10 EUR (351.590.67 kn) 58.265,31 EUR (439.000,00 kn ,iznos naveden u procjeni 58.533,00 EUR) Nova procjena po stalnom sudskom vještaku Božidaru Hudinčeku u 02/2022 -skloplje n predugovor i ugovor o kuporodaji po navedenoj cijeni sukladn odluci skupštine |
| izvanknjižno vlasništvo – stan u Zagrebu, Horvaćanska 25 (zkul. 4893 ko. Grad Zagreb) površ. 87,81 m ² i spremište 4,81 m ² | 221.596,95 EUR (1.669.622,25 kn) prema procjeni sud.vještaka Gorana Brozine iz 10/2009 |

UKUPNO (imovina) (u početnoj bilanci) 458.375,12 EUR (3.453.627,36 kn)

Napomena: U početnoj bilanci, ukoliko je u vrijeme izrade početne blance bila dostupna postojeća procjena sud.vještaka, iskazana je procijenjena vrijednost prema takvoj procjeni. Za nekretnine za koje tada još nije izrađena procjena vrijednosti, do izrade nove procjene, vrijednost je iskazana okvirno, prema istim mjerilima obzirom da se radi o nekretninama na području iste kat.općine, u visini 11.276,16 kn/m² (1.503 EUR/m²) sukladno procjeni vrijednosti stana na sličnoj lokaciji iz Ovr-3394/09 (sud.vještak za graditeljstvo Daria Šerera, dipl. ing. br. 751/2011 od 30.12.2011) godine te očitovanju Porezne uprave o cijeni stanova na tom području. Nove procjene izrađuju se po potrebi, prije prodaje.

Posebno u pogledu nekretnine – stana u D. Golika 48 (4. etaža, zkul. 14085 k.o. Vrapče)

Dana 16.05.22. god provedena je uknjižba prava vlasništva u korist stečajne mase te brisanje zabilježbe ovrhe i brisanje založnog prava kako je određeno rješenjem o dosudi Ovr-3394/09 od 03.07.2013., pravomoćnim 29.09.2015. god.

Ostala je upisana zabilježba zabrane otuđenja založnog prava (koje pravo je brisano), obzirom je navedena zabilježba upisana na temelju rješenja o osiguranju Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl. br. KO-237/14.

U kazneni postupak predano je više podnesaka i požurnica te jekonačno ishodoeno rješenje o ukidanju mjera osiguranja i brisanje ove i drugih zabilježbi/zabrana određenih u tom postupku te je ishodoena provedba brisanja u z.k.

Za nekretninu je po ispunjenju uvjeta – brisanja zabilježbi/zabrana, 16.01.2024. sklopljen predugovor sa Tatjanom Kovačević sukladno odluci skupštine od 31.03.2022..te je po uplati kapare i ostatka kupoprodajne cijene, sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, čime je navedena nekretnina **unovčena**

Posebno u pogledu nekretnine – garažna parkirna mjesta u D. Golika 48 (5,6,7 i 8. etaža, zkul. 14085 k.o. Vrapče)

Nekretnine su dane u zakup do prodaje.

- zabilježbe stečaja St-118/06 nad prethodnim vlasnikom brisane su (u podul.5 provedeno 25.04.2022., u podul. 6.7 i 8 provedeno 18.05.22.) ali je radi omogućavanja unovčenja još potrebno brisati:

- zabilježbe zabrane otuđenja (mjere osiguranja iz kaznenog postupka pred Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu posl. br. KO-237/14), o čemu je doneseno rješenje te je ishoda provedba u z.k.

-ishođeno je brisanje zabilježbe pokretanja postupka radi donošenja rješenja o određivanju privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina ishoda temeljem tužbe i podneska u ovom postupku koji je bio pokrenut pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem posl.br. P-2696/2014 (broj Z-53297/14 od 12.02.2015.), sada pred Općinskim sud u Novom Zagrebu, posl.br. P-3219/2015, tužitelj: Đurđica Cencelj, za koji je ishoda obustava te za brisanje zabilježbe, pod brojem Z-32191/22

Zakupnik je dostavio ponudu za kupnju garaža zkul 14085 (E5-E8) prema procjeni sudskog vještaka od 10.10.2024. godine od 30.000,00 EUR,po kojoj z.k. opisi ne odgovaraju stvarnom stanju, da uporaba u smislu garažnog prostora nije moguća te da je objekt nema uporabnu dozvolu i dr. Navedena procjena ni ponuda nisu prihvaćeni od strane skupštine vjerovnika te je po stečajnom upravitelju ishoda nova procjena po drugom sudskom vještaku, Ivanu Čeviću iz ožujka 2025 godine od ukupno 56.100,00 EUR.

Posebno u pogledu nekretnine-stana u I. Aninoj 16 - zkul. 6270 k.o. Vrapče (E-3)

Nekretnina je u posjedu treće osobe (predbildeženog kupca Dragana Grgića), s kojim je se puta razgovarano o pokušaju rješenja sukladno odluci skupštine od 31.03.22., nakon što bude provedeno brisanje zabilježbe ovrhe upisane temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovrj-4224/2014 od 24.11.2014. godine, i brisanja zabilježbe pod brojem Z-12665/2022 uz uvjet da kupac Dragan Grgić sa razlučnim vjerovnikom postigne dogovor.

Obzirom dogovor nije postignut, sukladno odluci skupštine vjerovnika ishoda je novac procjena iz ožujka 2025 te dostavljena navedenom kupcu i razlučnom vjerovniku. Obzirom kupac nije prihvatio prijedloge sa skupštine od 28.11.24, nego dao novu ponudu razlučnom vjerovniku. Ukoliko se razlučni vjerovnik i skupština očituju da prihvaćaju ponudu kupca, postupit će se u skladu s ponudom, a ukoliko ne, predlaže se prodaju elektroničkom javnom dražbom prema čl. 247 SZ.

Posebno u odnosu na nekretninu Horvaćanska 25 – neuknjižena nekretnina i neuknjiženo vlasništvo nekretnine koja nije u posjedu stečajnog upravitelja, a nedostaje dio originalna ili ovjerena dokumentacija, a z.k. postupak po prijavi radi upisa prava vlasništva i parnica radi predaje u posjed i po protutužbi je u tijeku.

NOVČANA SREDSTVA

Stanje na dan otvaranja stečajnog postupka.....0,00 kn

Ukupni priljevi do 31.12.22.....25.325,02 kn / **3,361.21 EUR**

- prihodi po osnovi zakupnina.....21.000,00 kn
- polog zakupnika.....1.200,00 kn
- pripis kamate po bank.računu..... 0,02 kn
- naplata parničnog troška P-866/2021.....3.125,00 kn

Ukupni odljevi do 31.12.2223,813.45 kn/ **3.160,59 EUR**

- bankovne naknade1,658.20 kn
- knjigovodstvene usluge (2020,2021, 01-11/22).....9.062,50 kn
- odv.j.usluge zastupanja10,792.75 kn
- za P-866/21, Ovr-3394/09, Ovrj-4224/14, Z-30742/15
ishod. isprava (Horvaćanska), St-118/06
- procjena vrijednosti nekretnina.....2.250,00 kn
(E-4 zkul. 14085 k.o. Vrapče, stan D.Golika 48)
- sudska pristojba50,00 kn
za brisanje Z-53297/14 08.06.22 25,00 i prijavu 25,00)

Stanje na računu 31.12.2022.....1.511,57 kn

Konverzija 01.01.2023.1 EUR=7,53450 kn.....**200,62 EUR**

Priljevi od 01.01.23-11.05.25.....**61,451.13 EUR**

i to:

- zakupnine3,185.33 EUR
- unovčenje nekretnine zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4).....58.265,31 EUR
- bankovne kamate.....0,49 EUR

Odljevi od 01.01.23-11.05.25.....**4,436.64 EUR**

i to:

- bankovne naknade321,25 EUR
- sud.pristojba P-866/21.....60,62 EUR
- odv.j.usluge1.275,24 EUR
- knjig.usluge od 12/22 do 03/25 (osim za 02/25).....1,666.48 EUR
- sudska pristojba za tužbu Ps-193/24.....63,05 EUR
- procjene vrijednosti nekretnina.....1.050,00 EUR
- i to za E-3 zakup 6270 ko Vrapče,H.Balija Cenzus doo487,50 EUR
- i za E5,6,7,8 zkul 14085 ko. Vrapče I.Čeović -Bordor projekt 562,50 EUR

Stanje na računu na dan 11.05.2025.....**57,215,11 EUR**

e) Ostalo (nenovčane tražbine i dr.) -

2. Predmeti stečajne mase unovčeni u ovom razdoblju i iznos unovčenja

U prethodnom razdoblju unovčena je neopterećena nekretnina upisana u zkul 14085 k.o. Vrapče (E-4) za iznos od 58.265,31 EUR te su naplaćene zakupnine, a u ovom razdoblju su naplaćene zakupnine.

3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

- Za garažne (podrumska) prostore upisane u zkul 14085 (E-5, E-6, E-7, E-8) – predlaže se da skupština vjerovnika radi donošenja odluke odluči o načinu i uvjetima prodaje, obzirom nekretnine nisu opterećene razlučnim pravom.

- Za nekretninu Anina 16, Zagreb zkul 6270, ko. Vrapče, E-2,- predlaže se skupština vjerovnika - ukoliko razlučni vjerovnika i skuština vjerovnika prihvate prijedlog kupca Dragana Grgića, postupit će se sukladno odluci, a ukoliko ne, predlaže se prodaja elektroničkom javnom dražbom prema čl. 247 SZ

- Za ostalu nekretninu – neuknjiženo vlasništvo - (stan u Zagrebu, Horvaćanska 25) – unovčenje ovisi o ispunjenju uvjeta za to (uknjižba, posjed).

4. Razlučna prava

Tijekom postupka primljene su 3 pravodobne obavijesti o postojanju razlučnog prava kako slijedi:

| Vjerovnik | Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano | Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom | Pravna osnovu tražbine osigurane razlučnim pravom | Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo |
|--|--|--|--|--|
| R.br. 1 Prijava tražbine br. 1 Centar banka d.d. u stečaju | z.k. OGS ZG, zk.odjel Zagreb 1) z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (Z-31593/06) 2)zk.ul 4893 k.o. Grad Zagreb (upis u tijeku Z- 30742/15 povezivanje z.k. i KPU) | Ukupno: 12.004.902,74 kn i to: 1) 9.518.122,70 kn 2) 2.486.780,04 kn | 1)Ug.o kratkor. kreditu 569/2006 od 10.04.06 za iznos od 3.052.881,21 kn Ug.o kratkoroč.kreditu 814/2006 od 04.05.06 za iznos od 6.465.241,49 kn razl.prav: Sporazum o osiguranju OU-979/06 2) Ug.o dugor. kreditu 236/2004 od 1.3.04 Sporazum o osiguranju OU-474/04, Dodatak I i II, Zapisnik o pljenidb.popisu od 29.3.04, Oglas u NN 129/04 | 1) 3. suvl. Dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6 Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E- 3) stan u prizemlju površ. 66,48 m3 oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3 2) odg.suvl.dio nekr. kčbr. 5793 ko Grad Zagreb (6650/1 k.o. Trešnjevka) – trosob.stan br. 48, 1.kat- 87,84 m2 i spremište 4,26 m2 |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| R.br. 2 Prijava tražbine br. 3 Republika Hrvatska, Ministarstvo financija Porezna uprava, Podr.ured Zagreb zast.po ŽDO u Karlovcu | Nije navedeno u obavijesti vjerovnika | 239.858,88 kn | Rj. o ovrsi Klasa: UP/I-415-02/2010- 001/03544 Urbroj: 513-007-01/2011-02 od 25.01.2011. i Zapisnik o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine Klasa: UP/I-415- 02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-10- 01-11-11 od 19.05.2011. | Kancelarijska oprema i pripadajuća informatička oprema, procj.vrijednost prema Zapisniku o pljendbi 24.150,00 kn Napomena: Oprema nije specificirana te ju nije identificirati nije zatečena |
| R.br. 3 Prijava tražbine br. 6 Đurđica Cencelj | Obavijest vjerovnika: nije navedeno (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z-53297/14 | Obavijest vjerovnika: 402.000,00 kn | Obavijest vjerovnika: Rješenje OS NZ spis posl.br. P-3219/15 | Obavijest vjerovnika: nije navedeno – rješenje ODO u N.Z broj P- 3219/15 (priloženi su zk.izvatci zkul. 14085 k.o. Vrapče (podul. 5,6,7,8) i rješenje OGS ZG broj Z- 53297/14 |

Napomena uz r.br. 3 Tablice razlučnih prava - sporno – vidjeti napomene u ranijim izvješćima, postupci radi brisanja zabilježbi su u tijeku

Povrh navedenoga, na temelju stanja u javnim knjigama i to z.k. ul. 6270 k.o. Vrapče, podul. 3 (stan u Zagrebu, Anina 16) utvrđeno je da je upisano razlučno pravo i to zabilježba ovrhe broj Z-53013/14 po rj. o ovrsi Ovrj-4224/14 Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 24.11.2014., za koje ovrhovoditelj Suvlasnici stambene zgrade I Anina 16, Zagreb Bronić Mile i dr., nije podnio obavijest o o razlučnom pravu. Od ovršnog suda zatražena je i ishoda odluka o obustavi ovrhe i brisanju zabilježbe ovrhe te stoga navedeno založno pravo niti je prijavljeno niti više postoji u javnim knjigama.

Također je naknadno izvan roka primljena obavijest o razlučnom pravu Željka Bronića, čije postojanje je sporno, kako je obrazloženo u ranijim izvješćima, te je od nadležnog suda zatraženo je donošenje odgovarajuće odluke radi brisanja zabilježbi i prava na koje se poziva navedeni vjerovnik.

Izlučna prava

U ovom likvidacijskom postupku primljena je 1 obavijesti o izlučnim pravima:

| Vjerovnik | Pravna osnova izlučnog prava | Predmet izlučnog prava |
|--|--|--|
| R.br1 prijava tražbine br. 3 Dragan Grgić | Prema obavijesti vjerovnika: Kupoprodajni ugovor br. 14-5/2011 od 25.11.2011 (Ov-20951/11 od 30.11.2011) | 1) 3. suvl. dio 1796/10000 nekretnine kčbr. 1480/6 Stamb.zgrada Anina 16 et.vlasništvo (E-3) stan u prizemlju površ. 66,48 m3 oznake S3, sa park.mjestom P 3 i vrtom V3 |

Napomena:

Stečajna upraviteljica smatra da Dragan Grgić (upisana predbilježba prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodaji) nema izlučno pravo na temelju tvrdnji u izlučnom zahtjevu, kako je u ranijim izvješćima obrazloženo obzirom isto nije dokazao jer se pozvao na stjecanje temeljem ugovora o kupoprodaji koji nije uknjižen.

6. Vjerovnici stečajne mase

Neplaćeni troškovi (obveze)

| | |
|--|--------------------------|
| Troškovi stečajnog upravitelja | 215,35 EUR |
| Stvarni troškovi stečajnog upravitelja..... | 71,83 EUR |
| - Pečat | 159,00 kn.....21,10 EUR. |
| - Poštarine (11x15,60 + 2x18,30+4x12,30)..... | 257,40 kn.....34,16 EUR |
| - Biljezi i troškov i izdavanja preslika isprava..... | 100,00 kn.....13,27 EUR |
| - Poštarina 15.02.24. | 3,30 EUR |
| Putni troškovi stečajnog upravitelja..... | 143,52 EUR |
| - 16.03.2021. Zagreb-Karlovac-Zagreb, ispitno/izvj.ročište 286,00 kn.... | 37,96 EUR |
| - 31.03.2022 Zagreb-Karlovac-Zagreb-skupština vjerovnika 286,00 kn.... | 37,96 EUR |
| - 28.11.24 Zagreb-Karlovac-Zagreb -skupština vjerovnika | 67,60 EUR |
| Knjigovodstvene usluge za 02/25 i 04-05/25 | 187,50 EUR |
| Ukupno neplaćeno..... | 402,85 EUR |

Osim navedenih, ranije su primljeni su obračuni za zajedničku pričuvu za stan i park.mjesto u I Anina 16, Zagreb, za 12/2020, 2021 i za 01-04/22 u iznosu od po 208,06 kn mjesečno. Međutim, s obzirom na sklopljen ugovor o kupoprodaji i predbilježeno pravo vlasništva Dragana Grgića, koji je i u posjedu navedenog stana što je evidentirano i kod upravitelja zgrade STAMBENI ZG d.o.o., nikakve obveze po tom osnovi nisu knjižene, obzirom je sporno tko je obveznik plaćanja navedenih računa, a stečajna upraviteljica temeljem stajališta VSRH kao i stajališta VTS RH, posl.br Pž-3607/2022. u predmetu upravitelja ZG Stambeni servis d.o.o. protiv stečajne mase, smatra da stečajna masa nije dužnik plaćanja navedene pričuve.

Troškove za nekretninu (garaže) D.Golika 48 snosi zakupnik.

Ostale 2 nekretnine (izvanknjižno vlasništvo – stan D.Golika 48 (E-4) i Horvaćanska 25 – nisu u posjedu steč.upravitelja iz prethodno iznesenih razloga).

Napomena o mogućim obvezama/sporu u odnosu na Dragana Grgića dana je u prethodnim izvještajima.

7. Predračun troškova -za slijedeća 3 mjeseca (povrh navedenih nastalih a neplaćenih troškova):

| | |
|--|--------------|
| Bank.naknade i sl. | 50,00 EUR |
| Materij.troškovi (ured.mat, HT., mob., ovj.potpisa i sl.) 30,00 EUR/mj *3 mj | 90,00 EUR |
| Putni trošk.steč.upr. (1x Zagreb-TS-Karlovac x 67,70 EUR) | 67,60 EUR |
| Knjigov.i admin.usluge porez.prijave 06-08/25 *50 EUR + PDV 25% | 187,50 EUR |
| Odvjetničke usluge zastupanja | 625,00 EUR |
| Sudske pristojbe i sl. troškovi | 150,00 EUR |
| UKUPNO | 1.170,10 EUR |

Predvidivi troškovi pokretanja i vođenja parnice (prvostupanjski postupak) radi predaje u posjed nekretnine u Horvaćanskoj 25 protiv Miroslava Zečića – OGS Zg, Ps-193/2024 (u slučaju pretpostavljenog VPS-a od 60.000,00 kn / 7,963.37 EUR) iznosili su, za slučaj pokretanja i neuspjeha, 25.600,00 kn, kako je obrazloženo u ranijem izvješću za posljednju održanu skupštinu 31.03.2022, ali je u međuvremenu došlo do znatnog povećanja odvjetničke tarife (50%) pa se stoga i predvidivi troškovi uvećaju te iznose 5,096.55 EUR.

Obzirom da se radi o parnici radi predaje u posjed koja nije u odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika navedena kao vrsta parnice za koju bi bila predviđena jednokratna nagrada od 200 bodova za cjelokupni postupak, to je potrebno, opreza radi, predvidjeti troškove postupka u skladu sa T.br. 7 toč. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Obzirom da je podnesena i protutužba, predvidivi su i daljni troškovi vezani uz istu.

8. Stečajni vjerovnici i namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Ukupno je primljeno 8 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u I. i II. višem isplatnom redu, od kojih su utvrđene tražbine kako slijedi:

Tablica utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika:

| R. br | Vjerovnik | Utvrđeno HRK | Odbačeno/osporeno (nije bilo žalbi/nije utuženo) HRK |
|-------|--|--|--|
| 1 | Centar banka d.d. | 12.010.232,84 | |
| 2 | Zagrebački holding d.o.o. | 6.854,97 | 3.384,65 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu |
| 3 | Dragan Grgić | 0,00 | 597.401,72 odbačeno |
| 4 | RH, Min.financija, Porezna uprava, Podr.ured Zagreb (I. i II. Viši isplatni red) | 457.134,78 -I.viši 226.644,70 II.viši 230.490,08 | |
| 5 | STAMBENI ZG d.o.o. | 4.329,03 (rješenje o ispravku tablice) | Vjerovnik pokrenuo u parnicu radi utvrđivanja osnovanosti tražbine za preostali dio prijavljene tražbine od 36.347,23 kn, pred Ts Zg, posl.br. P-866/21, tužbeni zahtjev je odbijen, potvrđeno odlukom VTS |
| 6 | Đurđica Cencelj | 0,00 | 402.000,00 osporeno, vjerovnik nije pokrenuo parnicu |
| 7 | Grad Zagreb | 53.277,76 | |
| 8 | Hrvatske vode | 6.778,99 | |

Dioba nije bilo.

Novčani iznosi na računu stečajne mase prvenstveno će se koristiti za podmirenje nastalih i predvidivih troškova i troškova pokrenutih ili predvidivih parnica i postupaka radi uknjižbe.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od _____ do _____.

U sljedećem razdoblju poduzet će se sljedeće:

- sudjelovanje na skupštini vjerovnika po njenom zakazivanju
- daljnja briga o naplati tražbina po osnovi zakupnina za garaže do prodaje te plaćanje obveza i troškova sukladno raspoloživim sredstvima
- sudjelovanje odnosno davanje uputa u postupcima kojima je dužnik stranka

Predlaže se da sud sazove **posebnu sjednicu skupštine vjerovnika** sa sljedećim

dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Odluka o načinu i uvjetima unovčenja predmeta stečajne mase na kojima **ne postoji** razlučno pravo i to nekretnine upisane u podul. 5, 6, 7 i 8 (5.- 8. Etaža) z.k.ul. 14085 k.o. Vrapče
3. Odluka u pogledu unovčenja nekretnine na kojoj **postoji** razlučno pravo - podul. 3 zkul. 6270 k.o. Vrapče- stan I. Anina 16 , na kojoj je predbilježeno pravo vlasništva Dragana Grgića koji je u posjedu nekretnine od 2011 godine temeljem Kupoprodajnog ugovora iz 2011 godine te na kojoj je upisano založno pravo Centar banke d.d.d u stečaju

Prijedlog odluka:

Ad. 1

Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase te se odobravaju poduzete radnje

Ad. 2

Nekretnine upisane u podul. 5, 6, 7 i 8 (5.- 8. Etaža) z.k.ul. 14085 k.o. Vrapče unovčit će kao cjelina (alternativno: pojedinačno) putem javnog prikupljanja ponuda time da

- na prvom oglašavanju početna cijena odgovara procijenjenoj vrijednosti prema procjeni sudskog vještaka Ivana Čevića iz ožujka 2025 godine (sveukupno 56.100,00 EUR),
- na drugom oglašavanju uz umanjeње početne cijene za 10%,
- na trećem oglašavanju uz umanjeње od 20% od početne cijene
- na daljnjim oglašavanjima uz daljnja umanjeње za po daljnjih 10% od početne cijene na svakom sljedećem oglašavanju, time da ukoliko se ne proda niti na 6. oglašavanju uz umanjeње od 50% od početne cijene, zakazat će se nova skupština na kojoj će vjerovnici donijeti odluku o daljnjem načinu i uvjetima prodaje.

Napomena; ukoliko do skupštine pristigne ponuda za neposrednu kupnju, prijedlog odluke će se sukladno dopuniti

Ad 3.

Ukoliko se i do/na posebnoj sjednici skupštine vjerovnika steknu zakonski uvjeti (u pogledu brisanja razlučnog prava, predlaže se način unovčenja u skladno s dogovorom razlučnog vjerovnika i kupca Dragana Grgića, ukoliko sud i skupština ocijene da je isti u skladu sa zakonom i interesima stečajnih vjerovnika.

Podredno, stečajna upraviteljica predlaže

- da sud donese rješenje o prodaji nekretnine na kojoj **postoji** razlučno pravo - podul. 3 zkul. 6270 k.o. Vrapče- stan I. Anina 16 elektroničkom javnom dražbom prema čl. 247 SZ,
- da sud utvrdi vrijednost nekretnine prema procjeni sudskog vještaka Hrvoje Baliće iz ožujka 2025 godine u iznosu od 220.000,00 EUR.

U Zagrebu, 03.06.25.

Stečajni upravitelj