

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 8.)

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 12.02.2024. do 25.05.2024. godine

U dosadašnjem tijeku postupka unovčena je glavnina stečajne mase (dvije nekretnine i unovčive pokretnine). Preostalu stečajnu masu koja nije unovčena čini teško utrživa nekretnina male vrijednosti (zk. ul. 1672 k.o. Lužan - čkbr. 834/3, livada Prigorska ulica površine 647 m², 2. suvlasnički dio 179/647 - 27,67% ili 179 m²) na kojoj je upisano založno pravo u korist EOS MATRIX d.o.o. Zagreb.

Sa ciljem da se navedena nekretnina unovči u što kraćem roku i uz što manje troškova, u izvještajnom razdoblju poduzete su slijedeće radnje:

- Na poziv stečajne upraviteljice da predloži način unovčenja nekretnine, razlučni vjerovnik je dostavio prijedlog da se nekretnina unovči prodajom bilo neposrednim putem ukoliko stečajna upraviteljica ima saznanja o postojanju zainteresiranih kupaca ili javnom dražbom, ako ne postoje zainteresirani kupci za neposrednu kupnju. U pogledu utvrđivanja vrijednosti, razlučni vjerovnik je predložio da stečajna upraviteljica ishodi od Porezne uprave podatak o prosječnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta na tom području, podredno da se izradi procjena vrijednost po ovlaštenom procjenitelju čiji će trošak snositi stečajni dužnik.
- Od Porezne uprave ishodena je potvrda prema kojoj prosječna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta na području k.o. Lužan iznosi 1,10 eur/m² (što za predmetnu nekretninu iznosi 196,90 EUR).
- Predbilježenom vlasniku susjedne čestice, društvu STORM COMPUTERS d.o.o. dostavljen je upit za iskazivanje interesa za kupnju predmetne nekretnine i zaprimljena ponuda za kupnju na iznos od 250,00 EUR.
- Razlučnom vjerovniku EOS MATRIX d.o.o. dostavljen je zahtjev da se očituje da li prihvaća da se vrijednost nekretnine utvrdi prema podacima Porezne uprave, a da se nekretnina proda neposrednom pogodbom kupcu STORM COMPUTERS d.o.o. za cijenu od 250,00 EUR. Podneskom od 15.03.2024. razlučni vjerovnik je dostavio u spis suglasnost na taj prijedlog.

Osim navedenih radnji, u izvještajnom razdoblju pripremljen je završni račun, Financijskoj agenciji dostavljen Godišnji financijski izvještaj za 2023. godinu i podnesena je PD prijava.

II. Stanje stečajne mase

Početno procijenjena vrijednost imovine u iznosu 632.609,46 kn / 83.961,70 EUR utvrđena prema preuzetoj knjigovodstvenoj vrijednosti, korigirana je prema izvršenim procjenama i utvrđenim vrijednostima nekretnina i pokretnina na iznos od 962.715,54 kn / 127.774,31 EUR.

U prethodnim izvještajnim razdobljima dovršeno je unovčenje opreme i inventara, te su prodane dvije nekretnine (poslovni prostor u Zadru i poslovni prostor u Sesvetama). Neunovčenu stečajnu masu čini samo nekretnina – livada Lužan.

Stanje stečajne mase na dan 25.05.2024. iznosi 15.897,86 EUR , kako je prikazano u Tabeli 1.

Tabela 1 – Pregled stečajne mase (imovina) u EUR

R.br.	STEČAJNA MASA (IMOVINA)	Početno procijenjena vrijednost imovine na dan otvaranja stečaja (EUR)	Korigirano početno stanje za izvršene procjene (EUR)	Unovčenje (EUR)	Stanje stečajne mase na dan 25.05.2024. (EUR)
1.	Nekretnine - ukupno, od čega:	81.749,03	96.622,20	60.387,90	132,72
	a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete	20.310,44	56.009,03	21.002,26	0,00
	b) Poslovni prostor u TC Zadar	61.305,87	40.480,46	39.385,64	0,00
	c) Livada Lužanj	132,72	132,72	0,00	132,72
2.	Oprema i inventar	1.426,46	30.365,90	5.914,31	0,00
	a) Strojevi za obradu drva i viličar	1.426,46	24.601,37	5.440,31	0,00
	b) Alati, namještaj i sitni inventar	0,00	5.764,53	474,00	0,00
3.	Potraživanje od kupaca	197,32	197,32	197,32	0,00
4.	Novčana sredstva	588,89	588,89	0,00	15.765,14
	UKUPNO	83.961,70	127.774,31	66.499,53	15.897,86

Pojašnjenja:

1. Nekretnine

a) Poslovni prostor u TC Millenium, Ljudevita Posavskog 3, Sesvete – prodano

Vrijednost poslovnog prostora u TC Millenium u Sesvetama bila je prema procjeni utvrđena u iznosu od 422.000,00 kn ili 56.009,03 EUR.

Poslovni prostor je bio upisan 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 m² i dvorište Ulice Ljudevita Posavskog površine 19657 m², ukupne površine 24647 m², suvlasništvo dužnika u 68,28/1000 **etažno vlasništvo (E-27)**, povezano s vlasništvom posebnog dijela – **lokal oznake D4-L213, površine 90,95 m²**.

Na poslovnom prostoru su bila upisana založna prava u korist razlučnih vjerovnika:

1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A
2. ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010
3. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107

Elektronička dražba za prodaju nekretnine započela je 20.12.2022. objavom poziva Financijske agencije za 1. dražbu koja je zaključena 15.03.2023. bez ponuda, kao i 2. dražba koja je zaključena 09.06.2023.

Nekretnina je prodana na 3. elektroničkoj dražbi koja je zaključena 05.09.2023. i Rješenjem o dosudi broj 2 St-490/2021-80 od 08.09.2023. te Rješenjem o ispravku rješenja o dosudi broj 2 St-490/2021-81 od 08.09.2023. dosuđena je kupcu TRCZ RESNIK d.o.o., Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 43, OIB: 12905443009 **za cijenu u iznosu od 21.002,26 EUR / 158.241,53 kn.** Nakon pravomoćnosti Rješenja o dosudi i nakon što je kupac na račun Financijske agencije uplatio kupovninu u cijelosti, Zaključkom broj 2 St-490/2021-90 od 26.09.2023. nekretnina je predana u posjed kupcu, a primopredaja je izvršena 17.10.2023. godine.

Rješenjem o namirenju posl.br. St-490/2021-103 od 05.12.2023., iz kupovnine su namireni:

- a) iznosom od 9.718,49 EUR / 73.223,96 kn troškovi unovčenja nekretnine,
- b) iznosom od 4.260,44 EUR / 32.100,29 kn tražbina razlučnog vjerovnika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3A,
- c) iznosom od 7.023,33 EUR / 52.917,28 kn tražbina razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., Umag, Ernesta Miloša 1, OIB: 65723536010.

b) Poslovni prostor u TC Zadar - prodan

Vrijednost poslovnog prostora u TC Zadar (City Galleria) bila je prema procjeni utvrđena u iznosu od 305.000,00 kn / 40.480,46 EUR.

Poslovni prostor bio je u upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, ZK 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 m² i gospodarsko dvorište površine 3915 m², ukupne površine 11485 m², suvlasnički dio dužnika 32/10000 **etažno vlasništvo (E-155), poslovni prostor na drugom katu zgrade oznake broj 7-a)**, ukupne površine 35,55 m², u elaboratu neobožano.

Poslovni prostor je **prodan nakon provedene 1. elektroničke dražbe za iznos od 39.385,64 EUR / 296.751,10 kn** kupcu Keyword d.o.o., Zagreb, Lanište 1J, OIB: 41902119052.

Do prodaje poslovnog prostora sa zakupnikom VODOSKOK d.d. Zagreb, Čulinečka cesta 221C, OIB: 34134218058 sklopljen je 01.07.2022. Ugovor o zakupu uz mjesečnu zakupninu od 302,18 EUR (8,50 EUR/m²) uvećano za PDV. Zakup je prestao 19.05.2023., sve zakupnine i troškovi su naplaćeni, a prostor predan u urednom stanju.

Rješenjem o namirenju posl.br. St-490/2021-75 od 09.08.2023. određeno je da se kupovnine namiruju nastali troškovi unovčenja u iznosu od 7.062,61 EUR / 53.213,23 kn, a iznosom od 32.323,03 EUR / 234.537,87 kn namiruje se tražbina jedinog upisanog razlučnog vjerovnika ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. Financijska agencija je 15.09.2023. izvršila prijenos kupovnine prema rješenju o namirenju, čime je dovršeno unovčenje ove nekretnine.

c) Livada Lužan – nije unovčena

Nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te je kao početna vrijednost navedena „simbolična“ vrijednost od 1.000,00 kn / 132,72 EUR.

Nekretnina je 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 m², **suvlasništvo dužnika u 179/647 dijela (27,67% ili 179 m²).**

Suvlasnik nekretnine je Budor Marica, Moravče, Prigorska 16 (suvlasnički dio 468/647 ili 72,33%)

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist:

1. EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, Horvatova ulica 82, OIB: 76674680107 (založno pravo stečeno ustupanjem založnog prava od dotadašnjeg vjerovnika ERSTE CARD CLUB d.o.o. OIB: 85941596441 prema Rješenju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Svetom Ivanu Zelina, posl.br. OVR-225/2023-2 od 12.04.2023., upisano 15.05.2023.) u iznosu 1.039.978,00 kn (Z-6562/2023) – nije dostavljena prijava tražbine niti obavijest o razlučnom pravu

Sa razlučnim vjerovnikom usuglašen je prijedlog da se nekretnina proda neposrednom pogodbom kupcu STORM COMPUTERS d.o.o. za cijenu od 250,00 EUR, kako je navedeno u točki I. ovog izvješća. U narednom razdoblju dostaviti će se sudu usuglašeni prijedlog prodaje radi donošenja potrebnih rješenja.

2. Oprema i inventar – unovčenje dovršeno

U skladu sa odlukama skupštine vjerovnika, prodaja svih pokretnina oglašavana je na stranicama Sudačke mreže WEB stečaj po početnoj vrijednosti u 1. oglasu, uz smanjenje za 20% u odnosu na početnu vrijednost u daljnjim oglasima.

Po objavljenim oglasima realizirana je prodaja opreme i inventara za iznos 5.914,31 EUR / 44.561,38 kn. Neispravna oprema je rashodovana i zbrinuta na EE otpad. Detaljni pregled unovčenja opreme i inventara prikazan je prethodno podnesenim tromjesečnim izvještajima.

Na pokretninama nisu bila 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 25.05.2024. iznosi 15.795,14 EUR. Od otvaranja stečaja ostvareno je 28.253,81 EUR priljeva po računu, od čega su podmireni troškovi stečajnog postupka u iznosu 12.488,67 EUR, kako slijedi:

Priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 25.05.2024. (EUR)

	Ukupno od 28.01.2021. do 12.02.2024.	Od 13.02. do 25.05.2024. (izvještajno razdoblje)	Ukupno od 28.01.2021. do 25.05.2024.
Priljevi (uplate)	Iznos priljeva	Iznos priljeva	Iznos priljeva
Zaplijenjeni predujam FINA za troškove	588,89		588,89
Naplata zakupa PP Sesvete	197,32		197,32
Naplata zakupa PP Zadar	4.006,35		4.006,35
Naplata prefakturiranih troškova po zakupu PP Zadar -komunalna naknada	393,21		393,21
Povrat FINA za neodržane dražbe	371,62		371,62

KLAVIS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
Varaždin, Zagrebačka ulica 89, OIB: 05787296641
Posl.broj: St-490/2021
Sanja Janči, stečajni upravitelj

Namirenje troškova iz kupovnine PP Zadar	7.062,61		7.062,61
Namirenje troškova iz kupovnine PP Sesvete	9.718,49		9.718,49
Prodaja pokretnina	5.914,31		5.914,31
Pozitivna kamata	0,61	0,40	1,01
Ukupno priljevi	28.253,41	0,40	28.253,81

Odljevi (isplate)	Iznos odljeva	Iznos odljeva	Iznos odljeva
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa	235,68	43,61	279,29
Materijalni troškovi (pečat, uredski materijal, poštarina, JB)	178,89		178,89
Komunalna naknada PP Sesvete	242,66		242,66
El. energija PP Sesvete	190,42		190,42
Komunalna naknada PP Zadar	498,83		498,83
Pričuva za PP Zadar od 27.01.do 30.06.2022.(dalje na teret zakupnika)	845,03		845,03
Pričuva PP Sesvete	2.295,78		2.295,78
Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade - razmjerni dio PP Sesvete	4.069,06		4.069,06
Knjigovodstvene usluge	2.136,77		2.136,77
Trošak procjene nekretnina (Sesvete i Zadar)	530,89		530,89
Trošak procjene pokretnina	477,80		477,80
Predujam za dražbe	743,25		743,25

Ukupno odljevi	12.445,06	43,61	12.488,67
-----------------------	------------------	--------------	------------------

Stanje novčanih sredstava na dan 25.05.2024. (EUR)	15.765,14
---	------------------

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

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju dostaviti će se sudu usuglašeni prijedlog prodaje treće preostale nekretnine (livada Lužan) radi donošenja potrebnih rješenja.

Ukoliko se steknu uvjeti, podnijeti će se završni račun i predložiti zaključenje stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

U Čakovcu 26.05.2024. godine