

## **Obrazac 18.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-874/13.

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, Samobor, Perkovčeva 9, OIB: 35688333718, koju zastupa stečajna upraviteljica Alma Klepac

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16.04.2014.g. DO 04.09.2024.g.**

Vođenje poslovnih knjiga povjerila sam ovlaštenom knjigovodstvenom servisu te je izrađena početna bilanca na temelju posljednjeg dostupnog završnog računa za 2012. godinu, budući da nakon toga nisu predavana financijska izvješća, kao ni završni račun do dana otvaranja stečajnog postupka, a bivši zakonski zastupnik, kao odgovorna osoba Stečajnog dužnika, ni nakon opetovanih poziva stečajnog upravitelja, te poziva suda od dana 07. listopada 2014.g. nije dostavio zatraženu dokumentaciju. Budući je razvidno je da je izbjegavao izvršiti svoju zakonsku obvezu sukladno odredbi čl. 43. i čl. 106. Stečajnog zakona, predloženo je izricanje novčane kazne.

O navedenoj činjenici, te nemogućnošću predaje obrazaca, izvješća, izrade početne bilance obavješteno je Ministarstvo financija, porezna uprava.

Ovjerila sam i pohranila potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu

Nakon održanog ispitnog ročišta 12. lipnja 2014. god., a u roku određenom odredbama čl. 176. Stečajnog zakona, nije bilo zaprimljenih naknadnih prijava tražbina vjerovnika.

#### **II. STANJE STEČAJNE MASE**

1. U vlasništvu stečajnog dužnika bila je nekretnina upisana kod Općinskog suda u Samoboru, k.č.br. 182, koja u naravi predstavlja LIVADU HELENA ukupne površine 1825 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor. Procijenjena vrijednost nekretnine sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za građevinu g. Hrvoja Balije iz Zagreba iznosila je 107.770,92 eura/812.000,00 kn. Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravom u korist društva FINESA CREDOS d.o.o., temeljem ovrhe na nekretnini, upisanoj rješenje Općinskog suda u Samoboru, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, broj: Z-153/13, temeljem prijedloga zaprimljenog dana 14.01.2013. godine
2. Stečajni dužnik je nositelj prava građenja na nekretninama upisanim kod Općinskog suda u Samoboru, zk.ul.br. 6775, k.o. Samobor na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Samoboru, k.o. Samobor, zk.ul. 6773 koju čine: k.č.br. 169/1, koja u naravi predstavlja ORANICU GRIČ, ukupne površine 2047 m<sup>2</sup>, k.č.br. 174 koja u naravi predstavlja LIVADU GRIČ ukupne površine 1818 m<sup>2</sup>, k.č.br. 175/2, koja u naravi predstavlja ORANICU SV.HELENA, ukupne površine 1129 m<sup>2</sup>, k.č.br.

176 , koja u naravi predstavlja LIVADU SV.HELENA, ukupne površine 16006 m2, k.č.br.177 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3428 m2, k.č.br. 178 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 3908 m2, k.č.br. 179 koja u naravi predstavlja ORANICU U SV.HELENI, ukupne površine 2569 m2. Procijenjena vrijednost prava građenja sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za građevinu g. Hrvoja Balijske iz Zagreba iznosi 219.766,15 eura/1.655.828,09 kn. Predmetno pravo građenja opterećeno je razlučnim pravom u korist društva FINESA CREDOS d.o.o. , temeljem ovrhe na nekretnini, upisanoj rješenje Općinskog suda u Samoboru, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, broj: Z-153/13, temeljem prijedloga zaprimljenog dana 14.01.2013. godine te Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na pravu građenja od dana 09.2.2012.godine, ovjerenom kod javnog bilježnika po brojem OV-1666/2012, u korist društva CENTAR BANKA d.d. Zagreb, u iznosu od 2.655.783,39 eura/20.010.000,00 kuna.

Nekretnine nisu unovčene iz razloga što su prije otvaranja stečajnog postupka pokrenuti postupci ovrhe na predmetnoj nekretnini i pravu građenja, tako da je Općinskom sudu u Samoboru poslana obavijest da se preuzima ovršni postupak broj Ovr-1385/12 (kasnije: SSS PU Ovr-25312/15), te su poslane požurnice radi zakazivanja ročišta za prodaju nekretnine i prava građenja na kojima postoji razlučno pravo. Općinski sud u Novom Zagrebu je dana 02. listopada 2015.g. donio rješenje kojim se oglašava mjesno nenadležnim za rješavanje u predmetu broj Pu Ovr-25312/15-36, te će po pravomoćnosti rješenja predmet biti ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno i mjesno nadležnom sudu. Na navedeno rješenje ovrhovoditelj je uložio žalbu temeljem koje Županijski sud u Velikoj Gorici donio odluku da prihvaća žalbu, te ukida prvostupanjsko rješenje, dana 01.12.2016.g. Promijenjen je upisnik tako da je novi broj predmeta Ovr-3323/16, kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru. Dana 05. listopada 2017. godine, Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, ponovno se oglašava stvarno nenadležnim za rješavanje, te ponovno ustupa predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom sudu. Na navedeno rješenje ovrhovoditelj je uložio žalbu tako da se predmet nalazio po žalbi pred Županijskim sudom u Velikoj Gorici, pod posl.br. GŽ Ovr 31/2018. Dana 13. travnja 2018. godine Županijski sud u Velikoj Gorici donio je rješenje kojim se prihvaća žalba te se ukida I stupanjsko rješenje.

Budući je i razlučni vjerovnik Centar banka d.d. pokrenula ovršni postupak broj Ovr-5059/15, Općinski sud u Novom Zagrebu je donio rješenje o prekidu postupka, te rješenje kojim se oglašava mjesno nenadležnim, nakon čega je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno i mjesno nadležnom sudu. Predmet se vodio pod posl.br. Ovr 361/2016, međutim, dana 05. ožujka 2020. godine donesen je zaključak da se predmet spaja na spis Općinskog suda u Novom Zagrebu, SS u Samoboru, posl.br. Ovr-1653/18.

Dana 18. siječnja 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te prava građenja. Razlučni vjerovnik Centar banka d.d., kao II ovrhovoditelj je tražio da se vrijednost prava građenja utvrdi prema nalazu i mišljenju Zane d.o.o., gdje je vrijednost utvrđena u iznosu od 3.240.781,58 eura. Vrijednost k.č.br. 182, zk.ul.br. 1960 k.o. Samobor utvrđena je u iznosu od 107.770,92 eura/812.000,00 kuna, s čim se složio I ovrhovoditelj.

Dana 16. ožujka 2021. godine održana je prva dražba na kojoj nije bilo zainteresiranih kupaca, tako da je određena druga dražba koja je održana dana 27. travnja 2021. godine.

Na drugoj dražbi je razlučni vjerovnik/ovrhovoditelj FINESA CREDOS d.o.o. dao ponudu za kupnju k.č.br. 182 livada Helena, površine 1825 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1960, k.o. Samobor, za cijenu u iznosu od 53.885,46 eura/406.000,00 kuna, a oslobođen je obveze polaganja kupovnine, tako je sud donio rješenje o dosudi dana 08. srpnja 2021. godine.

Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalnoj službi u Samoboru dostavljen je obračun troškova koje je razlučni vjerovnik dužan podmiriti u skladu s odredbom čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona.

S druge strane, budući je u točki IV rješenja o dosudi naloženo zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu da na nekretninama opisanima u točki I. izreke rješenja, nakon pravomoćnosti, upiše pravo vlasništva u korist Finesa credos d.d., Varaždin, iako je prije upisa prava vlasništva razlučni vjerovnik dužan podmiriti troškove sukladno čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona, protiv predmetne točke uložena je žalba. Županijski sud u Varaždinu, je dana 21. rujna 2021. godine pod posl.br. GŽ Ovr-551/2021, donio rješenje kojim se žalba odbija i potvrđuje Rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Samoboru, posl.br. Ovr-1653/2018-61 od dana 08. srpnja 2021. godine u pobijanom dijelu toč. IV izreke, a kojom je naloženo da se upiše pravo vlasništva za korist kupca.

Dana 24. studenog 2021. godine održano je ročište radi diobe kupovnine u predmetu posl.br. Ovr-1653/2018, te je dana 03. prosinca 2021. godine doneseno rješenje kojim je, između ostalog, naloženo kupcu/ovrhovoditelju Finesa credos d.o.o. da uplati iznos od 14.021,23 eura/105.642,98 kuna na depozit suda, a ukoliko ne uplati predmetni iznos u ostavljenom roku sud će staviti izvan snage rješenje o namirenju i rješenje o dosudi, te prodaju oglasiti nevažećom.

Dana 20. prosinca 2021. godine od strane ovrhovoditelja je uložena žalba. Predmet se vodio pred Županijskim sudom u Varaždinu, posl.br. GŽ Ovr-19/2022, te je dana 09. ožujka 2022. godine donesena odluka kojom se prihvaća žalba i ukida 1. stupanjsko rješenje. Dana 02. svibnja 2022. godine, Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, dostavio je predmetni spis posl.br. Ovr-1653/2018, Trgovačkom sudu u Zagrebu, na stečajni spis posl.br. St-874/2013 radi donošenja rješenja o namirenju. Dana 12. srpnja 2023. godine Trgovačkom sudu u Zagrebu predan je obračun troškova s prijedlogom za diobu kupovnine, te je dana 23. kolovoza 2023. godine dostavljen alternativni prijedlog za diobu kupovnine sa obračunom troškova. Na ročištu održanom dana 04. rujna 2023. godine, po prijedlogu stečajne upraviteljice, donesena je odluka da se odgodi utvrđenje troškova unovčenja predmetne nekretnine upisane u zk.ul. 1960, k.o. Samobor, u ovršnom postupku, do prodaje prava građenja upisanog u zk.ul. 6773, k.o. Samobor a sve iz razloga što se trošak unovčenja utvrđuje u razmjernom dijelu uzimajući u obzir cjelokupnu masu, a što je nemoguće do okončanja prodaje prava građenja upisanog u zk.ul. 6775, k.o. Samobor.

U odnosu na odluku o obustavi postupka na pravu građenja zatraženo je izdavanje klauzule pravomoćnosti te brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama, tako da je predan prijedlog za prodaju u stečajnom postupku. Mora se naglasiti da su u odnosu na pravo građenja ispunjeni svi uvjeti za raskid ugovora od strane Grada Samobora, iz razloga što se ne ispunjava osnova ugovorna obveza jer se na plaća naknada za pravo građenja, tako da postoji velika vjerojatnost da se isto neće moći niti prodati, obzirom na navedene okolnosti.

Dana 15. ožujka 2022. godine doneseno je rješenje o prodaji prava građenja, te je dana 04. rujna 2023. godine donesen zaključak kojim su određeni uvjeti prodaje prava građenja pred Fina-om. Financijskoj agenciji je poslana cjelokupna dokumentacija za provođenje elektroničke javne dražbe. Održane su tri dražbe, međutim, nije bilo zainteresiranih osoba. Na četvrtoj dražbi koja je započela 23. svibnja 2024. godine, a samo nadmetanje se održavalo od dana 31. srpnja 2024. godine do dana 16. kolovoza 2024. godine, najpovoljnija ponuda za pravo građenja iznosila je 58.051,00 eur. Očekuje se donošenje rješenja o dosudi.

### **Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika**

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi iznosi 0,00 eura.

### **Troškovi stečajnog postupka**

#### **1. Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka**

- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos.....652,74 eura
- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....8.295,16 eura
- po osnovi troškova stečajnog upravitelja iznos od .....31,85 eura
- po osnovi troškova procjene iznos od .....1.824,94 eura
- po osnovi troškova naknada za pravo građenja na građevinskom zemljištu za 2014.g. do 2024.g.. iznos od.....88.575,60 eura

#### **2. Budući troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca**

- po osnovi sudskih troškova stečajnog postupka iznos od .....199,08 eura
  - po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....199,08 eura
  - po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od .....17,92 eura
  - po osnovi stvarnih troškova stečajnog upravitelja iznos od.....66,36 eura
- Napominje se da u navedene troškove nije uračunata nagrada stečajnog upravitelja, kao ni obveza plaćanja PDV-a u slučaju prodaje prava građenja.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU od 04.09.2024.g. do 04.12.2024.g.

U naredom razdoblju se očekuje donošenje rješenja o dosudi, nakon čega će se održati ročište za namirenje kupovnine za nekreninu prodanu u ovršnom postupku posl.br. Ovr-1653/2018, te za pravo građenja.

Mjesto i datum

Zagreb, 04.09.2024.g.