

OBRAZAC 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD
15.09.2021. godine DO 16.12.2021.g.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

Poslovni broj spisa: St-3079/2021

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

Stečajna masa iza DORF d.o.o. u stečaju, Putine 4, Zagreb, OIB: 50405205451, koga zastupa
stečajna upraviteljica Alma Klepac

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA
STEČAJNOGA POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, posl.br. St-3079/2021, od
dana 15. rujna 2021. godine određen je nastavak postupka radi naknadne diobe te je određen
upis stečajne mase iza DORF d.o.o. u stečaju, Zagreb, Putine 4, OIB: 50405205451.

Poduzete radnje

Računovodstveni poslovi. Sa stručnim knjigovodstvenim uredom, sklopljen je ugovor o
vođenju poslovnih knjiga, te je izrađena početna bilanca stečajne mase zajedno sa
cjelokupnom pratećom dokumentacijom.

Žigovi. Napravljen je jedan novi žig stečajne mase iza DORF d.o.o. u stečaju.

Žiro računi. Žiro račun još uvijek nije otvoren iz razloga da se ne stvaraju troškovi dok ne bude
izvjesno da će se ostvariti prihodi.

Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika. Stečajni dužnik je upisan kao suvlasnik nekretnine
upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor,
zk.ul.br. 3514, k.o. Strmec Samoborski i to: k.č.br. 6594/1, u naravi STAMBENA ZGRADA br. 5
i 7 u ulici Javora i dvorište površine 1266 m², od čega stambena zgrada br. 5 i 7, ul. Javora,
površine 424 m², te dvorište površine 842 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo
povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 8. suvlasničkog dijela: 535/10000 etažno
vlasništvo (E-8), u naravi Stambeni prostor oznake S-5 u prizemlju, ukupne neto korisne
površine 60,84 m².

Budući je predmetna nekretnina bila zaključana te u njoj nitko nije živio kontaktiran je
predsjednik kućnog savjeta koji je dao informacije da je osoba koja je tu živjela preminula prije
nekoliko godina, da su se nasljednici koji žive u Sloveniji, odrekli nasljedstva, a da se ključ
nekretnine nalazi kod njezine prijateljice. Nakon toga je kontaktirana gospođa koja je imala
ključ nekretnine, te je dogovoreno da se prostor isprazni, nakon čega je izvršena primopredaja.
Budući je u stanu isključena struja, plin, voda, kontaktirane su sve te ustanove kako bi se
utvrdilo stanje eventualnog duga. Nakon otvaranja stečajnog postupka jedini trošak koji tereti
nekretninu je pričuva koja se mora plaćati društvu Ordino plus d.o.o.

Procjena vrijednosti nekretnina. Angažiran je ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balića, te je napravljena je procjena vrijednosti nekretnina. Utvrđena je vrijednost u iznosu od 710.000,00 kuna.

Prijedlog za prodaju

Dana 23. rujna 2021. godine Naslovnom sudu je predan prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, po cijeni u u iznosu od 710.000,00 kuna, u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka.

Dana 08. listopada 2021. godine doneseno je Rješenje o prodaji, posl.br. St-3079/2021-21. Dana 23. studenog 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku.

Zaključkom od dana 23. studenog 2021. godine uvjeti prodaje predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom pred Financijskom agencijom.

Prva elektronička javna dražba započela je dana 13. prosinca 2021. godine, s tim da je početak nadmetanja određen dana 22. veljače 2021. godine u 10:00:00, a završetak dana 08. ožujka 2022. godine u 9:59:59.

Ostale nekretnine koje se vode kao vlasništvo stečajnog dužnika. Nakon ponovnog pregleda svih podataka u zemljišnim knjigama utvrđeno je da se kupci jedanaest nekretnina još uvijek nisu uknjižili kao vlasnici istih. Budući se, temeljem dostupnih podataka, nije moglo utvrditi tko su izvanaknjižni vlasnici, odnosno, tko su osobe koje imaju u posjedu predmetne nekretnine, kao ni razlog zašto se nisu uknjižili postavljene su obavijesti u na svim nekretninama da se jave osobe koje imaju u posjedu predmetne nekretnine, te koje imaju valjanu dokumentaciju temeljem koje mogu dokazati vlasništvo na sljedećim nekretninama:

Ulica Jasena 17 ili 15		k.o. Strmec Samoborski
k.č.br. 6511/4	2 suvlasnički dio	garažno mjesto oznake D1-GPM 1 u podrumu ukupne površine 9,68 m ²
	6 suvlasnički dio	trosobni stan u prizemlju oznake D1-ST-2 i spremište u podrumu oznake D1 spremište 02 ukupne površine 75,88 m ²
Ulica Platana 20		
k.č.br. 6507/4	13 suvlasnički dio	spremište oznake 12 u podrumu ukupne površine 20,29 m ²
Ulica Javora 5 i 7		
k.č.br. 6594/1	3 suvlasnički dio	garažni prostor G3 u podrumu ukupne površine 11,50 m ²
Ulica Sviba 7,9 i 11		
k.č.br. 6508/3	2 suvlasnički dio	parkirališno mjesto oznake PM2, ukupne površine 3 m ²
Ulica Javora 12 i 14		

k.č.br. 6600/1	17 suvlasnički dio	stambeni prostor oznake S14 u potkrovlju ukupne površine 75,70 m2
Ulica Platana 12 i 14		
k.č.br. 6590/2	11 suvlasnički dio	trosobni stan na I katu oznake S7 i spremište u podrumu oznake sprem 07 ukupne površine 83,51 m2
Ulica Jasena 15 i 17		
6 k.č.br. 518/4	12 suvlasnički dio	garažno parkirališno mjesto oznake D2 GPM 1 u podrumu ukupne površine 9,68 m2
Ulica Jasena 4		
k.č.br. 6582/4	8 suvlasnički dio	garažno parkirališno mjesto oznake GPM 2 ukupne površine 57
	11 suvlasnički dio	spremište oznake 11u podrumu ukupne površine 20,29 m2

Od svih osoba koje su se javile zatraženi su Ugovori o kupoprodaji, dokaz o plaćanju kupoprodajne cijene, te porezno rješenje kojim je razrezan porez na promet nekretnina. Kako je od vremena sastavljanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od strane stečajnog dužnika izrađen Elaborat o etažiranju posebnih dijelova zgrada prema kojem je došlo do promjena zemljišnoknjižnog opisa nekretnina označenih u Osnovnim ugovorima, uslijed čega opis nekretnina više ne odgovara u potpunosti sadašnjem zemljišnoknjižnom stanju u gotovo svim slučajevima je trebalo napraviti Dodatak Ugovoru o kupoprodaji u kojem su se samo uskladili opisi nekretnina označeni u Osnovnim ugovorima, te zemljišnoknjižnom stanju.

Do dana izrade izvješća javili su se vlasnici sljedećih nekretnina:

Božidar Pergar, vlasnik k.č.br. 6594/1, 3 suvlasničkog dijela, garažnog prostora G3 u podrumu ukupne površine 11,50 m2, koji se uknjižio kao vlasnik.

Lacković Nada i Lacković Berislav, vlasnici k.č.br. 6508/3, 2 suvlasničkog dijela, parkirališnog mjesta oznake PM2, ukupne površine 3 m2, u tijeku je postupak opravdanja predbilježbe prava vlasništva.

Maja Ćirić i Vanja Lumezi, vlasnici k.č.br. 6600/1, 17. suvlasničkog dijela, stambenog prostora oznake S14 u potkrovlju ukupne površine 75,70 m2, u tijeku je izrada Dodatka ugovoru kako bi isti bio ovjeren kod javnog bilježnika, te provedeno vlasništvo u zemljišnim knjigama.

Mirsad Čajdo, vlasnik k.č.br. 6590/2, 11 suvlasničkog dijela, trosobnog stana na I katu oznake S7 i spremišta u podrumu oznake sprem 07 ukupne površine 83,51 m2. Čeka se dostava cjelokupne dokumentacije kojom će se dokazati vlasništvo budući nema tabularnu ispravu zbog čega se navodno nije uknjižio.

Dubravko Crnković, vlasnik k.č. 6518/4, 12 suvlasničkog dijela, garažnog parkirališnog mjesta oznake D2 GPM 1 u podrumu ukupne površine 9,62 m2. u tijeku je izrada Dodatka ugovoru kako bi isti bio ovjeren kod javnog bilježnika, te provedeno vlasništvo u zemljišnim knjigama

Nasljednica pokojnog Marić Zorana, vlasnika k.č. 6582/4, 8 suvlasničkog dijela, garažnog parkirališnog mjesta oznake GPM 2 ukupne površine 12,57 m2, te 11. suvlasničkog dijela, spremište oznake 11 u podrumu ukupne površine 20,29 m2. Čeka se dostava cjelokupne dokumentacije kojom će se dokazati vlasništvo.

Do dana izrade izvješća još uvijek se nitko nije javio za nekretnine:

- K.č.br. 6511/4, 2 suvlasnički dio -garažno mjesto oznake D1-GPM 1, u podrumu ukupne površine 9,68 m2
- K.č.br. 6511/4, 6 suvlasnički dio -trosobni stan u prizemlju oznake D1-ST-2 i spremište u podrumu oznake D1, spremište 02, ukupne površine 75,88 m2.
- K.č.br. 6507/4, 13 suvlasnički dio-spremište oznake 12 u podrumu ukupne površine 20,29 m2.

Budući postoji upisana hipoteka Zagrebačke banke d.d. zatraženi podaci i od Zagrebačke banke d.d.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Nekretnina

Stečajni dužnik je upisan kao suvlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, zk.ul.br. 3514, k.o. Strmec Samoborski i to: k.č.br. 6594/1, u naravi STAMBENA ZGRADA br. 5 i 7 u ulici Javora i dvorište površine 1266 m2, od čega stambena zgrada br. 5 i 7, ul. Javora, površine 424 m2, te dvorište površine 842 m2, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 8. suvlasničkog dijela: 535/10000 etažno vlasništvo (E-8), u naravi Stambeni prostor oznake S-5 u prizemlju, ukupne neto korisne površine 60,84 m2.

Budući je predmetna nekretnina bila zaključana te u njoj nitko nije živio kontaktiran je predsjednik kućnog savjeta koji je dao informacije da je osoba koja je tu živjela preminula prije nekoliko godina, da su se nasljednici koji žive u Sloveniji, odrekli nasljedstva, a da se ključ nekretnine nalazi kod njezine prijateljice. Nakon toga je kontaktirana gospođa koja je imala ključ nekretnine, te je dogovoreno da se prostor isprazni, nakon čega je izvršena primopredaja. Budući je u stanu isključena struja, plin, voda, kontaktirane su sve te ustanove kako bi se utvrdilo stanje eventualnog duga. Nakon otvaranja stečajnog postupka jedini trošak koji tereti nekretninu je pričuva koja se mora plaćati društvu Ordino plus d.o.o.

Procjena vrijednosti nekretnina. Angažiran je ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balija, te je napravljena je procjena vrijednosti nekretnina. Utvrđena je vrijednost u iznosu od 710.000,00 kuna.

Prijedlog za prodaju

Dana 23. rujna 2021. godine Naslovnom sudu je predan prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, po cijeni u iznosu od 710.000,00 kuna, u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka.

Dana 08. listopada 2021. godine doneseno je Rješenje o prodaji, posl.br. St-3079/2021-21.

Dana 23. studenog 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku.

Zaključkom od dana 23. studenog 2021. godine uvjeti prodaje predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom pred Financijskom agencijom.

Prva elektronička javna dražba započela je dana 13. prosinca 2021. godine, s tim da je početak nadmetanja određen dana 22. veljače 2021. godine u 10:00:00, a završetak dana 08. ožujka 2022. godine u 9:59:59.

II.1. Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća nije otvoren računa stečajnog dužnika kako se ne bi stvarali troškovi dok ne bude izvjesno da će se ostvariti prihodi.

II.2. Pregled svih prihoda i troškova stečajnog postupka

a) Prihodi stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 0,00 kn

b) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka

- troškovi knjigovodstva u iznosu od.....900,00 kn
- troškovi izrade pečata iznos od.....87,50 kn
- troškovi procjene nekretnina iznos od.....3.750,00 kn
- troškovi Fina-e iznos od2.800,00 kn
- režijski troškovi (pričuval iznos od.....7.943,96 kn
- putni nalozi za putne troškove za odlazak na ročišta na Trogovački sud u Karlovcu, sve u ukupnom iznosu od neto 258,00 kn tj bruto ukupno 383,07 kn, sukladno niže naznačenoj specifikaciji.

Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka.

- dana 23.11.2021. god.- ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine postupka (Zagreb –Karlovac – Zagreb = 111,00 km x 2,00 kn/km = 222,00 kn, odnosno– 347,07 kn bruto, troškovi cestarina u iznosu od 36,00 kn

- Budući troškovi postupka nužni za vođenje istog

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od900,00 kn
- po osnovi materijalni troškova stečajnog postupka iznos od.....1.000,00 kn (troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine);
- po osnovi vođenja žiro računa u iznosu od785,00 kn

Napomena: u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju očekuje se prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika putem FINA-e.

Mjesto i datum

Zagreb, 16.12.2021.g.