

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**  
Poslovni broj: **St-435/2018**  
Stečajni sudac: **Melita Poljanec Bubaš**  
Dužnik: **CAPEK d.o.o. u stečaju**  
**Koprivnica, Bjelovarska cesta 16/A**  
**OIB: 25718180329**

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

(Obrazac 18 – redni broj 2.)

### **I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 01.09.2021. do 31.01.2022.**

Rješenjem naslovnog suda, poslovni broj 2 St-435/2018-8 od 28.01.2021. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom. Ispitno i izvještajno ročište održano je 28.05.2021. godine. Prema rješenju o utvrđenim tražbinama, iste su utvrđene u ukupnom iznosu od 2.854.730,64 kn (nema osporenih tražbina) i prema isplatnom redu svrstane u tražbine:

- I. višeg isplatnog reda u iznosu 73.144,28 kn
- II. višeg isplatnog reda u iznosu 2.781.586,36 kn.

#### U izvještajnom razdoblju poduzete su slijedeće radnje:

- produžena je polica osiguranja nekretnine kod EUROHERC OSIGURANJA
- zaprimljen je zahtjev HZMO za dostavu podataka o utvrđenom stažu i plaći za 28 bivših zaposlenika, te su HZMO-u dostavljeni traženi podaci za razdoblje od 2015. do 2021. godine nakon čega je sačinjen i preuzet Zapisnik o provedenoj kontroli
- podneskom od 25.11.2021. predloženo je sudu sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine u vlasništvu dužnika
- nastavno na podnesak stečajne upraviteljice od 25.11.2021., razlučni vjerovnik Slatinska banka d.d. dostavio je 03.01.2022. podnesak u kojem izjavljuje da je suglasan sa prijedlogom stečajne upraviteljice da se prodaja nekretnine nastavi i provede u stečajnom postupku primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo. Istim podneskom razlučni vjerovnik je dao suglasnost da se vrijednost nekretnine utvrdi u iznosu 1.045.000,00 kn prema Elaboratu o procjeni od 04.09.2020. (procjena dostavljena u stečajni spis i objavljena na e-oglasnoj ploči 20.05.2021.), te je predložio žurno donošenje rješenja i zaključka o prodaji nekretnine
- dana 19.01.2022. zaprimljen je Zapisnik o izvršenom inspekcijskom pregledu objekta Doma za starije i nemoćne osobe Capek (naziv pod kojim se vodila nekretnina u vlasništvu dužnika), koji je sačinjen od strane Državnog inspektorata, Područni ured u Koprivnici, Sanitarna inspekcija. Zapisnikom je pogrešno utvrđeno da društvo CAPEK d.o.o. u stečaju obavlja djelatnost smještaja i skrbi za starije i nemoćne osobe, te je stečajnoj upraviteljici naloženo otklanjanje nepravilnosti koje je utvrdila Sanitarna inspekcija. Pogrešna legitimacija stečajnog dužnika nastala je iz razloga što je društvo VITALIS COMPLEX j.d.o.o. nakon isteka zakupa 31.05.2021. nastavilo obavljati ovu djelatnost u objektu, odbivši predati posjed sa

obrazloženjem da ne može osigurati premještanje štićenika u druge ustanove socijalne skrbi jer nema slobodnih kapaciteta. Zaposlenici društva VITALIS COMPLEX j.d.o.o. koje je Sanitarna inspekcija zatekla u objektu predstavili su se kao zaposlenici CAPEK d.o.o. u stečaju i predložili inspektorici rješenje o ispunjenju uvjeta za obavljanje djelatnosti od 15.03.2017. koje je glasilo na CAPEK d.o.o. jer prema dostupnim informacijama društvu VITALIS COMPLEX j.d.o.o. nije izdano takvo rješenje od strane nadležnih tijela. Stečajna upraviteljica je Sanitarnoj inspekciji dostavila 20.01.2022. Očitovanje na Zapisnik, te dokumentaciju koju je radi provjere navoda u Očitovanju zatražila Sanitarna inspekcija nakon zaprimanja istog (prestanak zakupa, odluka o prestanku poslovanja, dostavljeni pozivi za predaju u posjed, dostavljene obavijesti nadležnim institucijama o prestanku obavljanja djelatnosti, potvrde HZMO da nema zaposlenih radnika, i dr.). Odgovor na Očitovanje još nije zaprimljen.

## II. Stanje stečajne mase

Stanje stečajne mase nepromijenjeno je u odnosu na početno utvrđeno stanje jer u izvještajnom razdoblju nije bilo unovčenja imovine. Neznatna promjena odnosi se na povećanje novčanih sredstava na računu. Stečajnu masu čini:

Red br	Stečajna masa (imovina)	Početno procijenjena vrijednost stečajne mase	Stanje stečajne mase na dan 31.01.2022.
1.	Nekretnina	1.143.982,77	1.143.982,77
2.	Inventar (medicinski kreveti i dr.)	20.000,00	20.000,00
3.	Novčana sredstva	4.825,00	6.842,68
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.168.807,77</b>	<b>1.170.825,45</b>

### 1. Nekretnina

Odnosi se na nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Koprivnici, ZK Odjel Koprivnica u zk.ul.br. 544, k.o. Koprivnički Bregi, kčbr. 1403, u naravi kuća, zgrada, dvorište, voćnjak i oranica ukupne površine 5248 m<sup>2</sup>.

Nekretnina se nalazi u prigradskom naselju Štaglinec kraj Koprivnice, na adresi Štaglinec 22b i u naravi predstavlja kuću, adaptiranu i prilagođena uvjetima potrebnim za obavljanje djelatnosti smještaja starijih i nemoćnih osoba. Do ožujka 2020. u nekretnini je dužnik obavljao djelatnost pod nazivom objekta socijalne skrbi: Dom za starije i nemoćne osobe „CAPEK“

Početna vrijednost utvrđena je u iznosu 1.143.982,77 kn prema knjigovodstvenoj vrijednosti.

### Razlučna prava

Na nekretnini su upisana razlučna prava u korist dva razlučna vjerovnika:

1. SLATINSKA BANKA d.d. Slatina, Vladimira Nazora 2. OIB: 42252496579 – upisano založno pravo u iznosu 2.000.000,00 kn (dostavljena obavijest o tražbini osiguranoj razlučnim pravom u iznosu 627.271,34 kn)
2. RH, Ministarstvo financija, OIB: 18683136487 – upisano je založno pravo u iznosu 152.006,96 kn, međutim kako je stečeno nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, sukladno čl. 168. SZ prestaje otvaranjem stečajnog postupka.

Razlučni vjerovnik Slatinska banka d.d. je pokrenuo ovrhu na nekretnini 25.10.2019. koja se kod Općinskog suda u Koprivnici vodila pod br. Ovr-220/2019. Nakon što je nad dužnikom/ovršnikom otvoren stečajni postupak, Općinski sud u Koprivnici je rješenjem br. 13 Ovr-220/2019-20 od 19.04.2021. odredio prekid postupka, oglasio se stvarno nenadležnim i po pravomoćnosti rješenja je spis ustupio naslovnom sudu koji vodi stečajni postupak na daljnje postupanje kao stvarno nadležnom sudu, a sve sukladno čl. 169. st. 6. i 7. SZ-a. Ovršni spis ustupljen je naslovnom sudu 27.05.2021. i vodi se pod posl.br. Ovr-15/2021.

Prema čl. 169. st. 6. SZ-a, prekinute postupke ovrhe nastavlja sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

Radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku Ovr-220/2019 izrađen je Elaborat o procjeni vrijednosti po Stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zdravko Petras, dipl.ing.građ. dana 04.09.2020. pod brojem 27/20. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine prema Elaboratu iznosi 1.045.000,00 kn. Navedeni Elaborat dostavljen je u stečajni spis i objavljen na e-oglasnoj ploči 20.05.2021. godine.

## **2. Inventar**

Inventar koji se vodio u poslovnim knjigama dužnika nabavljen je 2016. za iznos od 207.458,50 kn i u cijelosti je amortiziran, te je njegova knjigovodstvena vrijednost iznosila 0,00 kn.

Kao početno procijenjeno stanje naveden je iznos od 20.000,00 kn koji je utvrđen slobodnom procjenom (komplet krevet sa ormarićem x 8 kom x 2.500,00 kn). Za određivanje tržišne cijene zatražiti će se procjena ovlaštenog procjenitelja dok se za to osiguraju uvjeti i novčana sredstva.

### **Popis inventara**

Naziv inventara	Cijena	Količina	Nabavna vrijednost	Knjigovodstvena vrijednost	Datum nabave
Ugradbena pećnica BEKO	1.798,40	1	1.798,40	0,00	18.02.2017
K200 osnovni aparat	12.473,60	1	12.473,60	0,00	02.12.2016
KIRA II krevet za osnovnu njegu	20.906,25	2	41.812,50	0,00	23.08.2016
KIRA krevet za njegu drveni	15.925,00	6	95.550,00	0,00	23.08.2016
Madrac medicinski klasik	3.071,75	8	24.574,00	0,00	23.08.2016
VITO noćni ormarić drveni	3.906,25	8	31.250,00	0,00	23.08.2016
<b>UKUPNO</b>			<b>207.458,50</b>	<b>0,00</b>	

### **Novčani priljevi i odljevi po računu**

U izvještajnom razdoblju nisu ostvareni nikakvi priljevi jer nije bilo unovčenja stečajne mase, a kako nije odobreno produženje zakupa, ne ostvaruju se priljevi od zakupnina.

Novčana sredstva na računu na dan 31.01.2022. iznose 6.842,68 kn i rezervirana su za plaćanje predujma za dražbu i drugih prioritetnih troškova. Dospjeli neplaćeni troškovi iznose 3.750,00 kn i odnose se na knjigovodstvene usluge za prethodnih 6 mjeseci (od 8/2021 do 1/2022 – 6 mj. x 625,00 kn).

U nastavku se daje pregled pod a) priljeva i odljeva u izvještajnom razdoblju, te pod b) ukupnih priljeva i odljeva od otvaranja stečajnog postupka do 31.01.2022. godine.

**a) Priljevi i odljevi u izvještajnom razdoblju od 01.09.2021. do 31.01.2022.**

<b>Stanje novčanih sredstava na dan 31.08.2021.</b>		<b>7.427,32</b>
<b>Priljevi (uplate)</b>		<b>Iznos priljeva</b>
Pozitivna kamata		0,05
<b>Ukupno priljevi</b>		<b>0,05</b>
<b>Odljevi (isplate)</b>		<b>Iznos odljeva</b>
Naknada banci za vođenje računa		302,50
Polica osiguranja nekretnine		282,19
<b>Ukupno odljevi</b>		<b>584,69</b>
<b>Stanje novčanih sredstava na dan 31.01.2022.</b>		<b>6.842,68</b>

**b) Ukupni priljevi i odljevi od otvaranja stečaja 28.01.2021. do 31.01.2022.**

<b>Priljevi (uplate)</b>		<b>Iznos priljeva</b>
Prijenos zaplijenjenih sredstava sa depozita suda		4.825,00
Naplata zakupa nekretnine od 2. do 5. mj. 2021. (daljnji zakup nije odobren)		10.000,00
Uplaćena sredstva Koprivničko-križevačke županije		14.533,63
Uplata rente za oranicu		375,00
Pozitivna kamata		0,09
<b>Ukupno priljevi</b>		<b>29.733,72</b>
<b>Odljevi (isplate)</b>		<b>Iznos odljeva</b>
Knjigovodstvene usluge - sređivanje poslovnih knjiga do otvaranja stečaja		2.500,00
Knjigovodstvene usluge u stečaju (2. do 7. mj. 2021.)		3.750,00
Naknada banci za otvaranje i vođenje računa		738,00
Materijalni troškovi (registratori)		86,12
Povrat uplaćenih sredstava Koprivničko-križevačkoj županiji		14.533,63
Polica osiguranja nekretnine		282,19
Plaćanje PDV-a		1.001,10
<b>Ukupno odljevi</b>		<b>22.891,04</b>
<b>Stanje novčanih sredstava na dan 31.01.2022.</b>		<b>6.842,68</b>

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

### **III. PRIJEDLOG ODLUKA I RADNJI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Uvažavajući podnesak jedinog razlučnog vjerovnika Slatinska banka d.d. od 03.01.2022. godine kojim daje suglasnost da se prodaja nekretnine provede u stečajnom postupku primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo (definiranim u Čl. 247. SZ), a da se vrijednost nekretnine zaključkom o prodaji utvrdi u iznosu 1.045.000,00 kn prema Elaboratu o procjeni od 04.09.2020., stečajna upraviteljica povlači prijedlog od 25.01.2021. da se za odlučivanje o istom sazove Skupština vjerovnika.

Predlaže se sudu postupanje u skladu sa odredbama Čl. 229, st. 4., SZ:

*(4) Ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi članaka 247. i 249. ovoga Zakona.*

uvažavajući pri tom da su stečajni upravitelj i razlučni vjerovnik podnijeli prijedlog za prodaju nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, kako to nalaže Čl. 247., st. 1., SZ,

te donošenje:

1) **Rješenja o prodaji** kojim se određuje prodaja nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Koprivnici, ZK Odjel Koprivnica u zk.ul.br. 544, k.o. Koprivnički Bregi, kčbr. 1403, u naravi kuća, zgrada, dvorište, voćnjak i oranica ukupne površine 5248 m<sup>2</sup>, vlasništvo dužnika u 1/1 dijelu, u stečajnom postupku – elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije

2) **Zaključka o prodaji** kojim se vrijednost nekretnine utvrđuje se u visini 1.045.000,00 kn prema Elaboratu o procjeni vrijednosti 27/20 izrađenom od strane Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zdravko Petras, dipl.ing.građ. dana 04.09.2020. godine, a prodaja nekretnine će se provoditi kroz četiri elektroničke javne dražbe uz umanjenje utvrđene vrijednosti u skladu sa odredbama Čl. 247. st. 5. i 6. Stečajnog zakona.

**Stečajni upravitelj**

**Sanja Janči**

U Čakovcu 02.02.2022. godine