

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
18 St –4133/2015

Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju  
Repišće 42, 10 450 Jastrebarsko  
OIB 31273463399

IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE  
28. studenog 2019.godine

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

## **1. Uvodni dio s osnovnim podacima o stečajnom dužniku**

- Trgovačko društvo REZIDENCIJE d.o.o., osnovano je 28. 4. 2004.g. na Trgovačkom sudu u Karlovcu.
- Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od 16. 02. 2016.g., otvoren je stečajni postupak nad ovim dužnikom, imenovan je stečajni upravitelj i istovremeno je zaključen stečajni postupak.
- Trgovački sud u Zagrebu donio je 27. 8. 2019.g. rješenje kojim se određuje upis stečajne mase iza dužnika REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, OIB 61721865710, iz Karlovca, M. Krleže br. 9, u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.
- Porezna uprava je dodijelila Stečajnoj masi novi OIB 31273463399.
- Navedenim rješenjem razriješen je stečajni upravitelj koji je bio imenovan 16. 02. 2019.g., imenovan je novi stečajni upravitelj, a rješenjem je određeno da je sjedište Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, na adresi prebivališta imenovanog stečajnog upravitelja, Repišće 42, 10450 Jastrebarsko.
- Dana 24. rujna 2019.g. sud je donio rješenje kojim se nastavlja postupak nad dužnikom Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, radi naknadne diobe. Predmetnim rješenjem pozvani su stečajni vjerovnici da prijave tražbine, kao i razlučni i izlučni vjerovnici da obavijeste stečajnog upravitelja o postojanju svog razlučnog, ili izlučnog prava.

## **2. Aktivnosti stečajnog upravitelja**

Na temelju rješenja stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje :

- U zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu podignut je ovjereni izvod iz zemljišne knjige za nekretninu u vlasništvu Stečajne mase.
- U DGU, Područni ured Karlovac, podignut je Izvadak iz BZP-a, koji je u katastarskoj općini Karlovac II izjednačen sa Izvatom iz zemljišnih knjiga.
- U zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu, iz zbirke isprava podignuta je ovjerena kopija Etažnog elaborata iz kojeg se može nesporno utvrditi pozicija stana u stambenoj zgradi sa više stanova.
- Stečajni upravitelj je obišao adresu na kojoj je nekretnina, Karlovac, Bohinjska 17a, i utvrdio da se radi o stanu koji je na ulazu 17a smješten u prizemlju zgrade. Stan je zaključan i sa spuštenim roletama na prozorima. U kontaktima sa susjedima dobivena je informacija da kupac stana živi u Australiji.
- Ubrzo nakon odlaska sa adrese Bohinjska 17a, javila se odvjetnica Iva Zlatić, iz Karlovca, koja se telefonom predstavila kao punomoćnica Danijela Matan, JMBG 3110.975340016, prijavljen na adresi Karlovac, Bohinjska 17a, koji je na temelju kupoprodajnog ugovora od 26. 01. 2007.g. kupio predmetnu nekretninu, stan od 99,12 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim vrtom (5,13 m<sup>2</sup>) i parkirno mjesto oznake P-2 (3,44 m<sup>2</sup>).

- Odvjetnica Iva Zlatić, dostavila je poštom zahtjev za izlučenje predmetne nekretnine i to u dopisu od 17. 10. 2019.g. i dopuni dopisa od 23. 10. 2019.g., uključujući i punomoć o zastupanju.
- Stečajni upravitelj je pregledao dostavljenu dokumentaciju i dopisom od 18. 10. 2019.g. zatražio od punomoćnice da dostavi dodatnu dokumentaciju kojom se dokazuje da je prilikom kupnje stana bio izdan račun, te da je plaćanjem po ispostavljenom računu plaćen PDV-e, prema iznosima iz Ugovora koji preciziraju na što se plaća porez na dodanu vrijednost.
- Nakon razgovora obavljenih u Poreznoj upravi, Ispostava Karlovac, uputio sam dopis Poreznoj upravi, ispostava Karlovac, sa zamolbom da mi se dostavi dokumentacija iz Porezne arhive iz koje se može dokazati da li je izdan Račun za stan od strane prodavatelja REZIDENCIJE d.o.o., te da li je plaćen, ili nije plaćen PDV-e na predmetnu nekretninu.
- Do dana pisanja ovog Izvješća, 08. 11. 2019.g. nisam zaprimio odgovor od punomoćnice, odvjetnice Ive Zlatić, kao ni odgovor od Porezne uprave, Ispostava Karlovac.
- Dana 01. 9. 2019.g. sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga sa trgovačkim društvom Grubić d.o.o., iz Zagreba, Vitezićeva 60. Neto cijena usluge vođenja knjigovodstva iznosi mjesečno 800,00 kuna, uvećano za PDV-e.
- Otvoren je poslovni račun u HPB.
- Izrađen popis vjerovnika Stečajne mase.
- Izrađen pregled obaveza Stečajne mase.
- Sastavljeno izvješće o gospodarskom stanju Stečajne mase.
- Zaprimanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika i provjera vjerodostojnosti tražbina za njihovo ispitivanje na ispitnom ročištu na osnovu zaprimljene dokumentacije.
- Priprema tablica za ispitno ročište.

### **3. Imovina stečajnog dužnika – stečajna masa**

Kako je navedeno u prethodnom poglavlju stečajni dužnik je vlasnik nekretnine na adresi Bohinjska 17a, Karlovac, i to :

Nekretnina-stan upisan u zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu, Zk.ul.br. 6616, k. o. Karlovac II, k.č.br. 2295/5, 2. Suvlasnički dio: 1765/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

**Vlasnički dio 1/1 : REZIDENCIJE d.o.o., za nekretnine i savjetovanje, Karlovac, M. Krleže br. 9**

1. Temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6616 prenosi se slijedeći upis: STAN – 2 u prizemlju, posebni dio oznake 2 – 1 do 2 – 10, trosobni, koji se sastoji od slijedećih prostorija : ulazni hall, dnevni boravak, kuhinja i blagovanje, kupaoonica, soba soba, spremište, WC, loggia, spremište, ukupne korisne (neto) površine 99,12 m<sup>2</sup> i pripadaka

stanu i to vrt oznake V-2 (u nivou terena) korisne površine 5,13 m<sup>2</sup> i parkirno mjesto oznake P-2 (u nivou terena) korisne površine 3,44 m<sup>2</sup>.

Radeći analizu gospodarskog položaja ovog dužnika, a u konkretnom slučaju procjenjujući koliko vrijedi imovina stečajnog dužnika, upravitelj mora ući u prostor za koji nije stručno osposobljen. Dakle bez stručne podloge stečajni upravitelj procjenjuje da predmetna nekretnina vrijedi :

- Za područje grada Karlovca upravitelj procjenjuje da bi se na tržištu za stan kvadrature od 99,12 m<sup>2</sup> (kvadratura vrta i parkirališnog mjesta nije u uzeta u izračun cijene), starosti 12 godina i sličnom lokacijom mogla postići cijena od 1.100,00 €/m<sup>2</sup>.

$$99,12 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €} = 109.32,00 \text{ €} \qquad 109.032 \text{ €} \times 7,427 = 809.780,66 \text{ kn}$$

**Izračun tržišne vrijednosti stana može se zaokružiti na 810.000,00 kuna**

#### **4. Vjerovnici stečajnog dužnika – obaveze stečajnog dužnika**

U otvorenom roku iz Rješenja vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od **653.628,73 kuna**

Popis vjerovnika stečajnog dužnika Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.–u stečaju:

<b>Red. br. prijave</b>	<b>Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika</b>	<b>Iznos prijavljene tražbine (kn)</b>
1.	<b>KOSTELAC GRADNJA d.o.o.,</b> OIB 95232574841 Banija 37, 47 000 KARLOVAC	<b>574.615,51 kn</b>
2.	<b>GRAD KARLOVAC,</b> OIB 25654647153, Banjavčičeva 9, 47 000 KARLOVAC	<b>71.390,17 kn</b>
3.	<b>REPUBLIKA HRVATSKA,</b> MIN.FIN.,POREZNA UPRAVA, ZASTUPANA PO ŽUPANIJSKOM DRŽAVNOM ODVIJETNIŠTVU U KARLOVCU, OIB 18683136487, P. R. Vitezovića1, Karlovac	<b>7.623,05 kn</b>
<b>UKUPNO PRIJAVLJENO TRAŽBINA</b>		<b>653.628,73 kuna</b>

## 5. Predračun troškova provedbe stečajnog postupka za period od šest mjeseci

Stečajni upravitelj podnosi predračun troškova za koje ima uporište da će nastati pri provedbi stečajnog postupka zasnovani na radnjama stečajnog upravitelja za period od šest mjeseci kako slijedi :

1.	Troškovi knjigovodstva	6.000,00
2.	Elaborat procjene nekretnine (bruto)	11.250,00
3.	Nagrada st. upravitelju (planira. st. masa 607.500,00 kn)	68.600,00
4.	Troškovi st. upravitelja (prijevoz, telefon., fotokop.)	2.500,00
5.	Predvidivi mat. troškovi (poštarina., pristojbe, bankov. naknade)	800,00
6.	Troškovi otvaranja i zatvaranja žiro računa	250,00
7.	Izrada pečata društva u stečaju	150,00

**Ukupno troškovi : 89.500,00 kn**

## 6. Odnos imovine i obaveza stečajnog dužnika

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine. Upravitelj je procijenio da se za predmetnu nekretninu može ostvariti kupovna u visini od 75 % od procjene koju je dao upravitelj :

Planirana stečajna masa	Obaveze dužnika	
607.500,00 kn	: 653.628,73 kuna kn	= <b>92,94 %</b>

U gornjem izračunu nisu uključeni troškovi stečajnog postupka, koji nakon što se podmire umanjuju iznos za namirenje vjerovnika.

Nekretnina u vlasništvu Stečajne mase REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju nema upisane terete po osnovu razlučnog prava.

Vjerovnik, Kostelac gradnja d.o.o., OIB 95232574841, ima upisanu zabilježbu, posl. br. Z-6664/10, zaprimljenu 25. 11. 2010.g., Rješenje o ovrši Trgovačkog suda u Karlovcu broj Ovr-531710, od 24. 11. 2010.g.,

Nadalje, vjerovnik Kostelac gradnja d.o.o., OIB 95232574841, ima upisanu zabilježbu, posl. br. Z-387/14, zaprimljenu 24. 01. 2014.g., Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši OVR- 45/2014, od 21. 01. 2014.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama Rezidencije d.o.o., za nekretnine i savjetovanje, M. Krleže 9, Karlovac i to na stan opisan kao etaža 2.

U razgovoru sa punomoćnikom vjerovnika Kostelac gradnja d.o.o., odvjetnikom M. Marinović, punomoćnik se usmeno izjasnio da će ovrhovoditelj Kostelac gradnja d.o.o. nastaviti ovršni postupak koji je u tijeku i u kojem je pokrenuta prodaja predmetne nekretnine, te je izrađena procjena tržišne vrijednosti iste.

Upravitelj je zatražio punomoćnika vjerovnika Kostelac gradnja d.o.o. da se pisano očituje o nastavku ovršnog postupka kojeg vodi na Trgovačkom sudu.

## **7. Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika**

O gospodarskom položaju Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, kao slijedniku trgovačkog društva, nema se što razmatrati jer je sve svedeno na prodaju nekretnine u vlasništvu i podmirenje vjerovnika kroz naknadnu diobu.

Obzirom na vrijednost nekretnine koja ulazi u stečajnu masu i visinu prijavljenih tražbina može se konstatirati da će u ovom stečajnom predmetu vjerovnici biti namireni u relativno visokom postotku.

## **8. Prijedlog stečajnog upravitelja**

Na temelju svih podataka u ovom izvješću stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika usvoji sljedeću odluku :

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti, a poglavito u odnosu na utvrđenje stečajne mase, utvrđenje obaveza stečajnog dužnika i sve druge radnje koje je učinio stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka.

Dovršeno u Zagrebu, 11. studenog 2019. godine.

Stečajni upravitelj:

Miljenko Požgaj