

Obrazac 18

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa: **St-317/2014**

Dužnik: **ZVIR d.o.o. u stečaju, Ružićeva 32, Rijeka, OIB: 78824014660, zastupano po
stečajnom upravitelju Zinku Grguriću, A. Starčevića 5, Rijeka**

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA u razdoblju od 31. kolovoza 2022. godine do
dana podnošenja izvješća**

1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo

1) Dana 13. rujna 2022. godine stečajni upravitelj je predložio naslovnom sudu nastavak prekinutog postupka ovrhe nad nekretninama stečajnog dužnika sukladno odredbama članaka 169. stavak 6. vezano za članak 247. Stečajnog zakona i to na nekretninama koje se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u k.o. Trsat-Sušak, vode kao:

a) kč.br. 2331/4 Industrijska zgrada i industrijski okoliš, površine 3942 m², upisano u zk.ul. zk.ul.2968 i to:

- 1. suvlasnički dio 711/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1 Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, polukatu, prvom katu, međуетажи, drugom katu, međуетажи, trećem katu i krovu ukupne površine 5.463,37 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 711/1000 dijela.
- 2. Suvlasnički dio: 94/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor broj 3 na prvom katu ukupne površine 721,09 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 94/1000 dijela.
- 3. Suvlasnički dio: 98/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor broj 4 na drugom katu ukupne površine 718,10 m² s pripadajućim prostorima (2) na međуетажи ukupne površine 37,34 m², sveukupne površine 755,44 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 98/1000 dijela.
- 4. Suvlasnički dio: 93/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor broj 5 na trećem katu ukupne površine 717,11 m², što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 93/1000 dijela.
- 5. Suvlasnički dio: 3/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Prostor broj 2 - trafostanica u prizemlju površine 24,50 m² što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 3/1000 dijela.

b) kč.br. 2331/3 Poslovna zgrada, gospodarska zgrada i industrijski okoliš, površine 1734 m2, upisano u zk.ul. 2910.

Slijedom navedenog naslovni sud donio je Rješenje dana 15. rujna 2022. godine kojim se određuje prodaja u stečajnom postupku navedenih nekretnina.

Dana 11. studenog 2022. godine stečajni upravitelj je dostavio naslovnom sudu:

- Procjembeni elaborat 2613-2022 od 9. studenog 2022. za nekretninu opisanu pod točkom 1.1.1) a) ovog Izvješća,
- Procjembeni elaborat 2614-2022 od 9. studenog 2022. za nekretninu opisanu pod točkom 1.1.1) b) ovog Izvješća.

Dana 15. studenog 2022. godine održano je ročište na kojem se omogućilo različitim vjerovnicima i stečajnom upravitelju da se izjasne o vrijednosti predmetnih nekretnina.

Dana 16. studenog 2022. godine naslovni sud donio je Zaključak o prodaji predmetnih nekretnina kojim zaključkom je utvrđena vrijednost nekretnina opisanih pod točkom 1.1.1) a) ovog Izvješća u iznosu od **24.580.000,00 kn/3.262.326,63 EUR**, dok je za nekretninu opisanu pod točkom 1.1.1) b) ovog Izvješća utvrđena vrijednost od **3.950.000,00 kn/524.255,09 EUR**, te je određeno da će se prodaji vršiti putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

Stečajni upravitelj platio je po pozivu Financijske agencije predujam za provedbu elektroničke javne dražbe, te je 30. studenog 2022. godine objavljen Poziv za sudjelovanje u elektroničkim javnim dražbama za nekretnine opisane pod točkom 1.1.1) a) i 1.1.1) b) ovog Izvješća.

Prve elektroničke javne dražbe započinju isti dan i to **30.11.2022. godine i završavaju 22.02.2023. godine.**

Privitci:

-Pozivi za sudjelovanje na elektroničkim javnim dražbama za predmetne nekretnine

1.2. Postupci u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj

1) Stečajni upravitelj zaprimio je zemljišnoknjižno rješenje Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj Z-35217/2022 od 22. studenog 2022. godine kojim se briše založno pravo Hypo Alpe Adria Bank d.d. u iznosu od 7.500.000,00 kn koje je bilo uknjiženo na nekretnini opisanoj u točki 1.1.1) a) ovog Izvješća.

1.3. Radnici stečajnog dužnika

U radnom odnosu i dalje je Iva Ivković, Rijeka, Tina Ujevića 2, OIB: 19792749859 i ocjenjujem potrebnim istu zadržati u radnom odnosu sve do prodaje nekretnine upisane u zk.ul. 2968 k.o. Trsat-Sušak koja je u naravi industrijska zgrada odnosno proizvodni pogon.

Ista uz administrativne poslove, indirektno obavlja i poslove čuvanja zgrada putem alarmnog sistema i redovitih pregleda istih kao i poslove vezane uz detaljno pokazivanje pogona potencijalnim kupcima kao i rješavanje svih problema u zakupnim odnosima postojećim na upravnoj zgradi.

Moli se naslovni sud da imenovanoj radnici izda odobrenje Zaključkom za novo razdoblje od 1. listopada 2022. godine do 31. prosinca 2022. godine.

1.4. Mogućnost izrade stečajnog plana i mogućnost za nastavak poslovanja

Za sada nema konkretnih promjena u odnosu na ranija Izvješća u pogledu mogućnosti izrade stečajnog plana i nastavka poslovanja.

1.5. Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnog postupka

Stečajni postupak moći će se zaključiti po unovčenju imovine stečajnog dužnika.

1.6. Naknadno prijavljene tražbine i razlučna prava

Nema promjena u odnosu na prethodna Izvješća.

II. STANJE STEČAJNE MASE

2.1. Pregled predmeta stečajne mase prema članku 223. Stečajnog zakona

Nema promjena u odnosu na prethodna izvješća.

2.2. Unovčenje predmeta stečajne mase

Nema promjena u odnosu na prethodna izvješća.

2.3. Neunovčeni predmeti stečajne mase

Nema promjena osim kako je to opisano u točki I. 1.1. ovog Izvješća.

2.4. Razlučna prava

Sva razlučna prava kao i razlučni vjerovnici na nekretninama i pokretninama, te iznosi osigurani razlučnim pravom potanko su objašnjeni u prethodnim Izvješćima.

2.5. Izlučni vjerovnici

Nema promjena.

2.6. Vjerovnici stečajne mase

Vjerovnici stečajne mase opisani su u prethodnim Izvješćima.

2.7. Podatak o isplatama plaća zadržanih radnika

Nema promjena.

2.8. Podaci o namirenju i diobama

S namirenjem vjerovnika će se započeti tek po unovčenju imovine, ali nakon namirenja troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase i razlučnih vjerovnika.

Visina namirenja čak i razlučnih vjerovnika ovisi o cijenama koje će se postići prilikom prodaje nekretnina.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

3.1. Radnje koje će se poduzeti u narednom tromjesečju

U sljedećem tromjesečnom razdoblju provest će se prva elektronička javna dražba za nekretnine stečajnog dužnika.

Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi za svaku od dvije pojedinačno navedene nekretnine nad kojima je u tijeku postupak prodaje, a kako je to opisano u točki I.1.1. ovog izvješća, dostavit ću sudu točan obračun troškova sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona.

Međutim na traženje razlučnih vjerovnika nastavno dajem projekciju troškova unovčenja za svaku od navedenih nekretnina.

3.2. Projekcija troškova unovčenja za nekretninu opisanu u točki I.1.1) a) ovog izvješća (velika zgrada)

Predmetna nekretnina na temelju Zaključka o prodaji Naslovnog suda ima utvrđenu vrijednost u iznosu od 24.580.000,00 kn ili 3.262.326,63 EUR-a.

U odnosu na ukupno utvrđenu vrijednost obje nekretnine (koje čine ukupnu vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika) u ukupno utvrđenoj vrijednosti nekretnina ta nekretnina predstavlja **86,15492 %** vrijednosti.

Tu nekretninu stoga izuzev direktnih, izravnih troškova njenog unovčenja (koji je terete u iznosu od 100%) ostali opći, neizravni troškovi unovčenja terete u tom postotku.

Slijedom navedenog i privitka Prihoda i rashoda stečajnog dužnika po godinama do 1. prosinca 2022, godine, Privitka u kojoj je iskazana komunalna i vodna naknada ukupno i zasebno po nekretninama (velika i mala zgrada), te Privitka Promet po žiro računu za period od 1.1.2022, do 30.11.2022. proizlazi da troškovi unovčenja navedene nekretnine do sada iznose:

- Komunalna i vodna naknada	1.519.526,68 kn (direktni trošak)
- Procjena nekretnine.....	5.000,00 kn (direktni trošak)
- FINA objava oglasa.....	3.101,58 kn (razmjerno)
- Nagrada stečajnog upravitelja.....	583.484,19 kn (razmjerno)
- Bankarski troškovi.....	9.395,71 kn (razmjerno)
- Knjigovodstvo.....	323.080,95 kn (razmjerno)
- Plaća zaposlenika koji vrši i čuvanje objekata.....	430.622,88 kn (razmjerno)
- PDV.....	413.665,45 kn (razmjerno)
UKUPNO:.....	3.287.877,44 Kn ili 436.376,33 EUR

3.3. Projekcija troškova unovčenja za nekretninu opisanu u točki I.1.1 b) ovog izvješća (mala zgrada)

Predmetna nekretnina na temelju Zaključka o prodaji Naslovnog suda ima utvrđenu vrijednost u iznosu od 3.950.000,00 kn ili 524.255,09 EUR-a.

U odnosu na ukupno utvrđenu vrijednost obje nekretnine (koje čine ukupnu vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika) u ukupno utvrđenoj vrijednosti nekretnina ta nekretnina predstavlja **13,84507 %** vrijednosti.

Tu nekretninu stoga izuzev direktnih, izravnih troškova njenog unovčenja (koji je terete u iznosu od 100%) ostali opći, neizravni troškovi unovčenja terete u tom postotku.

Slijedom navedenog i privitka Prihoda i rashoda stečajnog dužnika po godinama do 1. prosinca 2022, godine, Privitka u kojoj je iskazana komunalna i vodna naknada ukupno i zasebno po nekretninama (velika i mala zgrada), te Privitka Promet po žiro računu za period od 1.1.2022, do 30.11.2022. proizlazi da troškovi unovčenja navedene nekretnine do sada iznose:

- Komunalna i vodna naknada	199.941,70 kn (direktni trošak)
- Procjena nekretnine.....	3.000,00 kn (direktni trošak)

- FINA objava oglasa.....	498,42 kn (razmjerno)
- Nagrada stečajnog upravitelja.....	93.765,74 kn (razmjerno)
- Bankarski troškovi.....	1.509,89 kn (razmjerno)
- Knjigovodstvo.....	51.919,01 kn (razmjerno)
- Plaća zaposlenika koji vrši i čuvanje objekata.....	69.200,97 kn (razmjerno)
- PDV.....	66.475,91kn (razmjerno)
UKUPNO:.....	486.311,64 Kn ili 64.544,65 EUR

Privitci:

-Prihodi i rashodi u periodu od 4.2015. do 11. 2022. po godinama

-Komunalna i vodna naknada ukupno i za veliku i malu zgradu po godinama od 4, 2015.do 11.2022.

-Promet žiro računa od 1.1.2022, do 30,11.2022, godine

**Zvir d.o.o. u stečaju:
Stečajni upravitelj
Zinko Grgurić**