

Obrazac 19.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-4694/2016

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište):

CENTAR - KROVORAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jurja Žerjavića 6 II, OIB: 56685578444

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 26.02.2022.g. DO 25.05.2022.g.

Prodaju uredskog namještaja se kontinuirano oglašava putem www.sudackamreza.hr, te zasada nema interesa povodom objavljenih oglasa.

Trenutno je u tijeku jedanaeseti oglas kojim se oglašava prodaja namještaja po početnoj cijeni od 3.410,56 kn (PDV uključen)..

Glede nekretnine upisane kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu, i to: suvlasnički dio od 628/951 nekretnine označene kao kat.čest. 4507/4, upisana u zk.ul. 5773, k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 951m², u naravi zgrada, put i dvorište ishodena su brisanja svih hipoteka i ostalih tereta.

Radi procjene tržišne vrijednosti te nekretnine angažiran je stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.

Sudski vještak je Procjembenim elaboratom od 09. ožujka 2022.g. kao tržišnu vrijednost predmetne nekretnine utvrdio iznos od 4.163.000,00 kn, te je procjembeni elaborat dostavljen podneskom od 05. svibnja 2022.g. (na e- oglasnoj ploči objavljen dana 09. svibnja 2022.g.).

Predmetni suvlasnički dio je u suvlasničkoj zajednici sa drugom zgradom koja je upisana u zemljišnoj knjizi za korist Grada Zagreba, a u KPU kao vlasništvo suvlasnika koji imaju stanove i poslovne prostore u toj zgradi.

Međutim, prilikom procjene vrijednosti predmetne nekretnine vještak nije mogao umanjiti vrijednost obzirom na činjenicu da se radi o suvlasničkom dijelu, već je procjenjivao kao zemljište sa derutnom građevinom, koja je dugo nekorštena i nije za adaptaciju.

Suvlasnički dio nije samostalna cjelina, te se za njega ne bi mogla ishoditi dozvola za gradnju. Dakle, prodajom suvlasničkog dijela bi se umanjila postignuta cijena u odnosu na utvrđenu vrijednost.

Stoga sam pokušavala utvrditi kako bi se u najkraćem roku razvrgnula predmetna suvlasnička zajednica, te sam stupila sam u kontakt sa Gradom Zagrebom, Odjelom za upravljanje imovinom radi utvrđenja postoji li mogućnost izvansudskog sporazumnog razvrgnuća suvlasničke zajednice, te mi je usmeno rečeno da to nije moguće jer su stvarni suvlasnici upisani u KPU, te da Grad Zagreb de facto nije vlasnik.

Obzirom da predmetni suvlasnički dio nema samostalni pristup glavnoj prometnici, već to ostvaruje putem služnost puta preko drugog suvlasničkog dijela, razvrgnućem predmetne suvlasničke zajednice postoji mogućnost smanjenja potencijala predmetnog zemljišta u smislu gradnje.

Stoga kako bi se utvrdio realni potencijal predmetnog suvlasničkog dijela, te ostvarila najviša moguća cijena unovčenjem nekretnine, nakon savjetovanja sa odvjetnikom, geodetom i arhitektom zaključili smo da je potrebno zatražiti od nadležnog gradskog ureda za prostorno uređenje posebne uvjete, a kako bi se precizno utvrdile mogućnosti gradnje na predmetnoj nekretnine, te postizanje bolje prodaje istog, jer bi se sa ishodenim posebnim uvjetima garantirao određeni potencijal zemljišta i kupoprodajna cijena sukladno istom.

Također, podnijeti ću zahtjev za izdavanje lokacijske informacije, te po ishodu iste predložiti sazivanje skupštine na kojoj će vjerovnici donijeti odluku treba li poduzimati određene radnje u smislu razvrgnuća suvlasničke zajednice, ishodenja posebnih uvjeta ili samo krenuti sa unovčavanjem predmetnog suvlasničkog dijela.

II. STANJE STEČAJNE MASE

A) Nekretnina upisana kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu, i to:

suvlasnički dio od 628/951 nekretnine označene kao kat.čest. 4507/4, upisana u zk.ul. 5773, k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 951m², koja u naravi predstavlja stambenu zgradu, put i dvorište na adresi u Zagrebu, Tratinska 26.

B) Nekretnina upisana kod Zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinski sud u Novom Zagrebu, k.o. Stupnik Novi, i to nekretnina označena kao z.k.č.br. 4360/2, GORNJOSTUPNIČKA ULICA, ORANICA, površine 2091 m² , upisana u zk.ul.br. 4884.

Glede nekretnine u zemljišnoj knjizi su upisana slijedeća razlučna prava:

- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 613.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine broj OV-28890/2007 od 13.12.2007.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 111-69000345 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 08.07.2009.g. za korist Maria Lovričića.
- založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 684.875,85 kuna uvećano za kamate temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 08.06.2010.g. broj OV-9831/2010 za korist Maria Lovričića.
- na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, broj Ovr-3711/12 od 19.07.2012.g. zabilježena je ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.
- na temelju Rješenja o ovrsi broj Ovrj-923/13 od 13.01.2014.g. zabilježena je ovrha u prvenstvenom redu zabilježbe .
- na temelju Dopunskog Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovrj-8334/17 od 21.03.2017.g. zabilježena je ovrha.

3. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

Prihodi

0,00 kn

Troškovi stečajnog postupka (dospjeli i nepodmireni)

Trošak knjigovodstvenih usluga – 750,00 kn/mj (01/21-04/22)	12.000,00 kn
Trošak knjigovodstvenih usluga (do 12/20)	17.750,00 kn
Poštarina	24,60 kn

Biljezi

120,00 kn

Stanje sredstava na računu stečajnog dužnika

Na dan sastava ovog izvješća stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 832,08 kn.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom tromjesečnom razdoblju stečajna upraviteljica će nastaviti ispunjavati sve potrebne obveze za stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 25.05.2022.g.

Stečajna upraviteljica
Antonia Selak