

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud ____ **Trgovački sud u Zagrebu, Stalna Služba u Karlovcu**

Poslovni broj spisa _____ **2 St-3348/16**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) **DIMETO GRADNJA d.o.o.-u
stečaju, OIB 40133988704, Zagreb, Čret 25A**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 13. 11 2021. DO 13. 02. 2022.

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima (1.), popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

Dana 30. 11. 2021.godine održano je ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Upravitelj je u pripremi za ročište zaprimio pisano očitovanje vjerovnika CENTAR BANKA d. d. (od 23. 7. 2021.g) da se za utvrđivanje vrijednosti može koristiti procjena sudskog vještaka iz 2017.godine u kojoj je nekretnina procijenjena na iznos od 3.050.000,00 kuna. Predmetna procjena izrađena je kao procjena zgrade kao cjeline i pripadajućeg na kojem je izgrađena.

Na ročištu razlučni vjerovnik je promijenio odluku o predloženoj tržišnoj vrijednosti kao utvrđenoj vrijednosti za prodaju preko Fine i odlučeno je da se ide u izradu nove procjene i to na način da se svaki stan procjenjuje kao zasebna cjelina i u konačnici da se procijenjeni stanovi i prodaju zasebno. Na taj način razlučni vjerovnik je preuzeo odgovornost za novi trošak pri izradi novog Elaborata procjene.

Na temelju odluke razlučnog vjerovnika nije proveden novi odabir procjenitelja već je posao povjeren društvu Jadranovo, uz objašnjenje razlučnog vjerovnika da je procjena iz 2017.g. izrađena vrlo dobro i da novu procjenu radi isti procjenitelj.

Od strane sudskog procjenitelja, društvo Jadranovo, dostavljena je nova procjena u kojoj su pojedinačno procijenjeni stanovi, a zbroj vrijednosti pojedinačnih stana sa pripadajućim zemljištem na zk.č.br. 724/11 iznosi 3.380.000, kuna, ili 456.394,91 euro po tečaju 7,522614 kn / 1 EUR.

Dana 31. 01. 2022.godine novi Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine dostavljen je u sudski spis.

Stečajni upravitelj je upozoren od strane stečajnog suca da u Elaboratu procjene nije procijenjena nekretnina zk.č.br. 724/13, k.o. Gornji Stenjevec, u površini od 6 m²

Zatraženo je dodatno objašnjenje od strane izvođača jer je pri ugovaranju izrade novog Elaborata upravitelj naveo predmetnu česticu koju je potrebno procijeniti.

Dodatno objašnjenje društva Jadranovo d.o.o. glasi :

Glavni zadatak procjenitelja bio je obaviti procjenu stambene zgrade izgrađene na zk.č.br. 724/11, k.o. Gornji Stenjevec, na način da se svaki stan procijeni kao zasebna cjelina sa pripadajućim zemljištem. Kada se procjenjuju stanovi onda je najprihvatljivija poredbena metoda procjene jer se tržišna vrijednost stana dobije uspoređujući realizirane kupoprodajne ugovore. Ova metodologija je korištena pri izradi elaborata.

Da bi se obavila procjena bilo je potrebno poći od utvrđenog činjeničnog stanja vezanih na predmetnu zgradu i to :

1. Stambena zgrada je legalizirana u postupku izdavanja Rješenja o izvedenom stanju od strane Grada Zagreba, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo. Rješenje je postalo pravomoćno 07. lipnja 2021.godine. Legalizirana je stambena zgrada sa zatečenim stanjem da se ista sastoji od tri stambene jedinice, podrumskog dijela koji je legaliziran kao spremište i tri garaže, te pripadajućih suvlasničkih dijelova zemljišta.
2. Predmetna stambena zgrada izgrađena na zk.č.br. 724/11, k.o. Gornji Stenjevec, upisana je u zemljišnim knjigama na temelju građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/2007-001/999, Urbroj: 251-13-22/103-07-9, koja je izdana od nadležnog tijela 30. 8. 2007.godine, te je temeljem Elaborata posebnih, etažnih dijelova radi uknjižbe etažnog vlasništva, iz listopada 2011.g., provedena uknjižba etažnih dijelova u zemljišnim knjigama 16. 11.2011.g. pod Z-55845/11.
3. Rješenjem Gradskog ureda za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-03/2013-01/89, od 15. 5. 2015.g., Urbroj: 251-13-22/103-15-4, utvrđeno s datumom 07.6.2015.g., ukinuta je konačnost/pravomoćnost rješenja o izdavanju građevinske dozvole iz 2007.godine. Poništenje građevinske dozvole bio je razlog pokretanja postupka legalizacije.
4. Radeći procjenu pojedinačnih stanova u zgradi na adresi F.D.Manidića 63f procjenitelj se morao nasloniti na postojeći upis etažnih dijelova u zemljišnim knjigama u dijelu u kojem je identično zatečeno stanje i upis etažnih dijelova pojedinih stambenih jedinica. Na taj način opisani su i procijenjeni stanovi S2 u prizemlju zgrade, S3 na prvom katu i S4 u potkrovlju zgrade.
5. U podrumskoj etaži nije procijenjen zajednički (neetažiran) prostor spremišta (u zemljišnim knjigama upisan je stan oznake S1), a procijenjene su tri garaže koje su istovremeno upisane kao etažni dijelovi u zem. knjigama. Da bi se spremište moglo procijeniti potrebno je izraditi novi Elaborat etažnih dijelova i prema etažiranim dijelovima spremišta izmijeniti međusobni omjer suvlasničkih dijelova upisanih stanova i garaža.
6. Nadalje u novom Elaboratu procjene nije procijenjeno zemljište zk.č.br. 724/13, površine 6 m², što u naravi predstavlja ulazni koridor iz javne prometnice, a u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo 1/1, kao cjelina, te u takovom obliku isto nije moguće kao vrijednost nepodijeljene cjeline pridružiti pojedinačnoj vrijednosti stanova i garaža.
7. Zaključno da bi se dovršio proces procjene svih dijelova legalizirane zgrade i procjena zasebnog zemljišta, koje je presudno za komunikaciju prema zgradi i stanovima, potrebno je pristupiti izradi novog Elaborata posebnih, etažnih dijelova radi uknjižbe ispravljenog stanja etažnog vlasništva. Navedenim Elaboratom etažnih dijelova provesti će se etažiranje sadašnjeg zajedničkog prostora spremišta i izmijeniti će se sadašnji međusobni omjeri suvlasničkih dijelova predmetne stambene zgrade.
8. Kada se temeljem Elaborata etažnih dijelova dobiju novi omjeri suvlasničkih dijelova moći će se zasebna nekretnina zk.č.br. 724/13 procijeniti kao cjelina i iz vrijednosti

cjeline izračunati vrijednosti pripadajućih dijelova po stanovima da bi se dobio konačni financijski iznos vrijednosti pojedinačnih stanova i njemu pripadajućih suvlasničkih dijelova. Nekretnina zk.č.br. 724/13 se može samo računski razdijeliti u omjeru suvlasničkih dijelova zgrade i pripadajućeg zemljišta, a istu nije moguće upisati u zemljišne knjige kao posebne etažne dijelove jer je nekretnina rezervirana kao budući prometni koridor javne prometnice.

Stečajni upravitelj je pisano obavještavao razlučnog vjerovnika CENTAR BANKU d.d.-u stečaju o detaljima koji su vezani na obavljenju procjenu i detaljima koji su uvjetovani postupkom legalizacije i postojećim upisom u zemljišnim knjigama. U CENTAR BANCI d.d.-u stečaju upravitelj je bio na sastanku 07. 02. 2022.g. Na tom sastanku predstavnik razlučnog vjerovnika ostao je pri odluci da se u najsitnijim detaljima provede procjena pojedinačnih stanova i pripadajućih dijelova kako bi se došlo do izračuna koji bi bio početna utvrđena vrijednost stanova.

Ostaje upitno da li je i dosadašnji trošak da se procjenjuju pojedinačni stanovi i inzistiranje na daljnjem trošku kako bi se riješili neusklađeni dijelovi opravdano i u kojoj će mjeri takav pristup dati konačno bolji financijski rezultat za naplatu razlučnih vjerovnika. Stečajni upravitelj posebno naglašava da je u budućoj prodaji i sklapanju kupoprodajnih ugovora upravitelj odgovorna osoba prodavatelja stanova i kao takova odgovara kupcu za sve eventualne skrivene nedostatke stanova koji se prodaju. Da bi se zaštitio od mogućih tužbi kupaca stanova upravitelj će pri oglašavanju stanova prodajom preko FINE staviti primjedbu da se prodaju neuseljivi stanovi.

Ne mjereći moguće konačne financijske rezultate prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, stečajni upravitelj si uzima slobodu da procjenjuje kako bi prodaja stambene zgrade kao cjeline i pripadajućeg zemljišta bilo vremenski kraći postupak i pri tome bi nastalo manje novih troškova koji slijede moguću prodaju pojedinačnih stanova.

Ako bi razlučni vjerovnik promijenio sadašnju odluku o načinu prodaje pojedinačnih stanova, bilo bi potrebno samo dodatno procijeniti nekretninu zk.č.br. 724/13, k.o. Gornji Stenjevec, u površini od 6 m², te stambenu gradu i zemljište zk.č.br. 724/11 prodavati kao skupni predmet prodaje zajedno sa nekretninom zk.č.br. 724/13, k.o. Gornji Stenjevec, u površini od 6 m².

O svim najnovijim konzultacijama sa sudskim procjeniteljem i ograničenjima koja su navedena u ovom Izvješću upravitelj će pisano obavijestiti razlučnog vjerovnika CENTAR BANKU d.d.-u stečaju.

Da bi se održalo ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina moraju se sa majoritetnim razlučnim vjerovnikom CENTAR BANKOM d.d.- u stečaju pisano uskladiti svi sada neusklađeni detalji.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona
1. Imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine koja se vode u Zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, sa slijedećim podacima :
 - 1.a) Nekretnina na adresi Fra Dominika Mandića br. 63F, koja je upisana u z.k.ul.br. 15906, k. o. GORNJI STENJEVEC (335576), pod rednim brojem :

3. kat. č. 724/11, STAMBENA ZGRADA BR. 63F, DOMINIKA MANDIĆA I DVORIŠTE,

STAMBENA ZGRADA BR. 63F, DOMINIKA MANDIĆA, _____ površine 147m²

DVORIŠTE, _____ površine 453m²

UKUPNE POVRŠINE _____ 600m²

- 1.b) Nekretnina na adresi Fra Dominika Mandića br. 63F, koja je upisana u z.k.ul.br.100578, k. o. GORNJI STENJEVEC (335576) pod rednim brojem

1. kat. č. 724/13, ORANICA, površine _____ 6m²

Na nekretnini pod točkom 1a. i 1b., Fra Dominika Mandića, , upisano je založno pravo vjerovnika CENTAR BANKA d. d. i Ministarstva financija, Porezna uprava.

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu

Unovčena je nekretnina na adresi Stubička 32, Zagreb. Prodana je za iznos od 523.750,00 kuna.

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Rješenjem o prodaji nekretnina od 06. listopada 2017.g. određena je prodaja nekretnina na adresi Fra. Dominika Mandića 63f, Zagreb.

Rješenjem o prodaji od 25. siječnja 2018.g. stavljen je van snage dio rješenja koji se odnosi na prodaju nekretnine :

Na adresi Fra Dominika Mandića br. 63F, koja je upisana u z.k.ul.br. 15906, k. o. GORNJI STENJEVEC (335576), pod rednim brojem :

3. kat. č. 724/11, STAMBENA ZGRADA BR. 63F, DOMINIKA MANDIĆA I DVORIŠTE,

STAMBENA ZGRADA BR. 63F, DOMINIKA MANDIĆA, _____ površine 147m²

DVORIŠTE, _____ površine _453m²

UKUPNE POVRŠINE _____ 600m²

Nekretnina na adresi Fra Dominika Mandića br. 63F, koja je upisana u z.k.ul.br.100578, k. o. GORNJI STENJEVEC (335576) pod rednim brojem

1. kat. č. 724/13, ORANICA, površine _____ 6m²

Zastalo se sa prodajom nekretnine iz razloga jer je za predmetnu nekretninu ukinuta konačnost/pravomoćnost građevinske dozvole temeljem rješenja GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJE I IZGRADNJU GRADA od 15. svibnja 2015.godine.

Rješenjem Ministarstva prostornog uređenja , graditeljstva i državne imovine, od 07. lipnja 2021.godine, stambena zgrada u vlasništvu stečajnog dužnika je legalizirana.

Dana 06. 9. 2021.godine donijeto je rješenje o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji

Razlučni vjerovnik CENTAR BANKA d. d.-u stečaju, temeljem Rješenja o namirenju od 26. studenog 2018. godine, djelomično je namiren sa iznosom od 402.941,30 kuna.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji

U ovom stečajnom predmetu nije bilo zahtjeva za izlučna prava.

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju

Troškovi nastali u periodu 13. 11. 21.g. do 13. 02. 2022.g

1. __Knjigovodstvene usluge____3.000,00 kn

2. __Najam kancelarijskog prostora__(ugovor, tri mj.)____1.050,00 kn

3. __Putni trošak st. upravitelja (2 PN, 31.01.21.i 7.02.22.g.)____396,00 kn

4. __Bankovne naknade____93,00 kn

Troškovi nastali od 13. 11. 21.g. do 13. 02. 21.g.: _____**4.539,00 kn**

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka

8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).

9. ostali podaci.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od ____ do_____.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum

Karlovac, 13. 02. 2022.g.

Stečajni upravitelj

Miljenko Požgaj