

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE  
MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: 48.St-2258/16

Dužnik: ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Velikopoljska 42, OIB:66385801110

I.TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 10.09.2021. godine do 10.12.2021 .godine

1.Nekretnine u vlasništvu i vanknjižnom vlasništvu

a) Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Zagreb, Velikopoljska 42

U ovršnom postupku koji se vodi pred RH Općinski sud u Novom Zagrebu, poslovni broj 18 Ovr-1236/18 (raniji broj Ovr-7088/15) radi prodaje nekretnina dana 7. kolovoza 2020. nadležni sud je donio rješenje o obustavi ovrhe, te je određen upis brisanja zabilježbe ovrhe posl broj Z-21637/15 u korist BAT HRVATSKA po pravomoćnosti odluke, a iz razloga jer ovrhovoditelj nije predujmio troškove za provedbu prodaje nekretnina po pozivu FINE.

Dana 15.rujna 2020.Općinski sud u Novom Zagrebu donio je rješenje o brisanju zabilježbe ovrhe upisane rješenjem posl broj Z-21637/15. Po brisanju zabilježbe ovrhe stečajni upravitelj je dostavio stečajnom sudu prijedlog za unovčenje nekretnine u stečajnom postupku sa procjenom nekretnina, te ispravak istoga u odnosu na dio nekretnine upisan u zk ul 1017, zkč broj 1072/4 površine 216 m<sup>2</sup> obzirom da je u tijeku upravni spor. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku dana 13.siječnja 2021. Vjerovnik BAT HRVATSKA d.o.o ulaže prigovor na nalaz i mišljenje koje je stečajni upravitelj dostavio na sudski spis. Dana 21.siječnja 2021. godine stečajni sud je rješenjem stavio izvan snage rješenje o prodaji od dana 27.studenog 2020., te je uputio na RH Porezna uprava Ispostava novi Zagreb zamolbu za dostavu tržišne vrijednosti nekretnina.

Dana 18.03.2021. godine na e oglasna ploča objavljen je odgovor na zahtjev stečajnog suda Klasa: 410-20/2021-04/8, Ur broj:513-007-01-06-21-2 od dana 28.siječnja 2021. u kojem Ministarstvo financija izvještava da nije nadležno utvrđivati vrijednost nekretnina, no prema raspoloživim podacima – uvidom u prosječne cijene utvrđeno je da je prosječna tržišna cijena zemljišta unutar zone gradnje za predmetno područje =700,00 kn/m<sup>2</sup>, te da je prosječna tržišna cijena poslovnog prostora u predmetnom području =9.000,00 kn/m<sup>2</sup>.

Dana 20.listopada 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina na kojem ročištu je donesen zaključak a vezano za prodaju predmetne nekretnine odnosno procjenjenu vrijednost iste, po kojem je stečajni upravitelj postupi i dostavi na sudskispis svoje očitovanje s očitovanjem sudskog vještaka koji je izvršio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet prodaje. Objavljeno na e oglasna ploča dana 25.11.2021.

Istim zaključkom naloženo je razlučnom vjerovniku koji je prvi u redu namirenja očitovati se da li je i na koga prenio svoju tražbinu. **Stečajni upravitelj se u spomenutom podnesku osvrnuo na prijenos tražbine i dostavio na sudski spis presliku obavijsti H ABDUCO d.o.o. o prijenosu tražbine.**

**U privitku ovoga izvješća dostavlja se izvadak iz zemljišnih knjiga sa upisom ustupa založnog prava u korist POLIS d.o.o.**

Očekuje se daljnje postupanje suda nastavno na sve gore navedeno.

b) **Nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, Zagreb Zelengaj i nekretnina u Rijeci,** stečajni upravitelj je uputio razlučnim vjerovnicima prijedlog mirnog rješenja sporova koji se u nastavku navodi u cijelosti:

U ovršnim postupcima prodaju se nekretnine u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika Roberto plus d.o.o u stečaju koje nekretnine je stečajni dužnik stekao kupoprodajnim ugovorom od zemljišno knjižnog vlasnika RAUL d.o.o. u stečaju.

U stečajnom postupku nad RAUL d.o.o. na izvještajnom ročištu, po postavljenom izlučnom zahtjevu stečajnog upravitelja Roberto plus d.o.o. u stečaju, stečajna upraviteljica RAUL d.o.o u stečaju se očitovala da su to

nekretnine koje je kupoprodajnim ugovorom stekao i platio Roberto plus d.o.o. prije stečaja, te takav zahtjev nije osporila.

Radi se o slijedećim nekretninama:

**1. Nekretnine upisane u zk.ul. 24936 k.o. Grad Zagreb na zk.č. 8585/56 kuća br. 26 dvije zgrade i dvorište u Zelengaju i to:**

3. suvlasnički dio: 12,474/100 Etažno vlasništvo (E-3) u naravi peterosobni stan u suterenu I (kota-4,50) i spremište br. 1 u suterenu II (kota-6,00) i natkriveno parkiralište br. 1 i 2 u prizemlju (kota-0,00) ukupne površine 124,15 čm u etažnom nacrtu označeno narandžastom bojom,

4. suvlasnički dio: 2,079/100 Etažno vlasništvo (E-4) u naravi garaža broj 1 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 20,70 čm u etažnom nacrtu označeno zelenom bojom,

5. suvlasnički dio: 2,241/100 Etažno vlasništvo (E-5) u naravi garaža broj 2 u suterenu I (kota-3,00) ukupne površine 22,30 čm u etažnom nacrtu označeno ljubičastom bojom,

6. suvlasnički dio: 3,05/100 Etažno vlasništvo (E-6) u naravi radni prostor u suterenu I (kota-4,50) ukupne površine 30,36 čm u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom.

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, OV-4828/13 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo na sva četiri suvlasnička dijela :

1. Zaprimljeno 2009. Hypo Alpe-adria Bank d.d., koja je ustupila založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

2. Zaprimljeno 2014. za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

Za navedene nekretnine u tijeku je ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl broj Ovr-304/2017 (vezni spis Ovr-944/2015), ovršenik RAUL d.o.o. u stečaju, ovrhovoditelj BAT HRVATSKA d.o.o.

**Dana 4.studenog 2021. godine nadležni sud je u navedenom predmetu donio rješenje koji se određuje provođenje građevinskog vještačenja.**

**2.Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, katastarska općina 999906 Podvežica, zk ul broj 668, kč broj 1341/3, 1342/3 i 1343/1 u naravi kuća broj 72, ukupne površine 71 m<sup>2</sup>**

Nekretninu je sada stečajni dužnik stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 01.04.2013. godine sa društvom RAUL d.o.o. kao prodavateljem, javni bilježnik Anica Hukelj, broj. OV-4826 od 25.04.2013.g

Na nekretnini je upisano založno pravo i to:

1. Zaprimljeno **15.03.2011.** broj Z-3770/11 za korist Hypo Alpe-adria Bank d.d., dana 28.11.2016.g. pod brojem Z-30890/2016, ustupanje založnog prava u korist H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

2. Zaprimljeno **20.10.2014.** broj Z-12655/14 za korist BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17

Napominje se da je dana 12.03.2020. stečajni upravitelj zaprimo obavijest H-ABDUCO d.o.o. kako je potraživanje društva H-ABDUCO d.o.o. prema stečajnom dužniku temeljem Ugovora o kreditu broj 011-708/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine preneseno na POLIS d.o.o. Hrašće Turopoljsko.

Nekretnine se prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci posl broj Ovr-2618/18. Stečajni dužnik podigao je tužbu na Trgovački sud u Rijeci, posl broj 4.P-142/2020 radi proglašenje ovrhe nedopuštenom iz razloga jer je ovršenik RAUL d.o.o.kao knjižni vlasnik, a stvarni vlasnik je Roberto plus d.o.o. u stečaju.

Dana 26.ožujka 2021. godine sud je donio presudu kojim se odbija tužbeni zahtjev, te se nalaže tužitelju da prvotuženiku naknadi prouzročeni parnični trošak u iznosu od =5.000,00 kn uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja teče od dana donošenja rješenja.

U istome predmetu nadležni sud je donio rješenje pos broj :4 P-142/2020-19 od dana 30.ožujka 2021. Kojim se nalaže tužitelju Roberto plus d.o.o. u stečaju da plati sudsku pristojbu na prvostupanjsku presudu u iznosu od =1.350,00 kn.

Tužitelj nije uložio žalbu na presudu Trgovačkog suda u Rijeci.

Za iste nekretnine Općinski sud u Rijeci je donio Zaključak posl broj Ovr-2618/18 o prodaji koji je objavljen 11.01.2021., te je određena prva elektronička javna dražba na kojoj se nekretnina ne smije prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti. Utvrđena vrijednost nekretnine je 2.780.000,00 kn. Ponude se prikupljaju elektroničkim putem od 23.03.2021. do 06.04.2021. Punomoćnik stečajnog dužnika je kao treća osoba, poslao prijedlog za odgodu ovrhe koji nije prihvaćen. U međuvremenu je na mrežnim stranicama FINE objavljeno nadmetanje-druga javna dražba koja počinje dana 16.06.2021. a završava 30.06.2021. Minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati a ujedno i početna cijena za nadmetanje je =1.668.000,00 kn.

Na stranica FINA-e objavljeno je da je nadmetanje završeno. Međutim, nije vidljiv podatak da li je nekretnina prodana ili ne, budući da na e-predmetu nigdje nije navedeno da je doneseno Rješenje o dosudi, a niti je ovrha obustavljena budući da ako se nekretnina ne proda ni na drugoj javnoj dražbi, ovrha se obustavlja.

Kako je osim ovršnog Općinskog suda u Rijeci stečajni upravitelj obavijestio i stečajnog upravitelja i stečajni sud stečajnog dužnika RAUL d.o.o. u stečaju, te dokumentirao i potvrdio dokumentima svoj izlučni zahtjev na navedenim nekretninama, koji zahtjev stečajni upravitelj društva RAUL d.o.o. u stečaju nije osporio, shodno navedenom i naprijed svemu iznesenom stečajni upravitelj stečajnog dužnika Robert plus d.o.o. u stečaju poslao je podnesak stečajnom sudu RAUL d.o.o. u stečaju na poslovni broj St-6378/2016 u kojem navodi gore navedeno i predlaže:

- da po donesenom rješenju o dosudi isto dostavi stečajnom upravitelju Roberto plus d.o.o. u stečaju iz razloga kako bi stečajni upravitelj, na navedeno, a obzirom nesporno vanknjižno vlasništvo, temeljem dostavljenog mu rješenja o dosudi mogao dostaviti na stečajni sud prijedlog za sazivanje ročišta za diobu kupovnine sa utvrđenim i dokumentiranim troškovima koji terete nekretninu koja je predmet rješenja o dosudi iz kojeg se vidi osnovica za obračun nagrade stečajnog upravitelja.

Nekretnine u Zagreb, Velikopoljska 42 i u Zagrebu, Zelengaj i dalje su u zakupu.

Obzirom na ograničenu mogućnost poslovanja koja se nastavlja i tijekom 2021. godine uvjetovanu Odlukom stožera civilne zaštite o zatvaranju određenih djelatnosti zakupoprimalac nekretnina u Velikopoljskoj je ponovio zahtjev za smanjenjem zakupnine uz priloženu pravovojaljanu dokumentaciju o ograničenju poslovanja i ostvarenim prihodima kojih gotovo nije ni bilo, uz napomenu da zakupnik obavlja djelatnost organizacije događanja -pomoćne djelatnosti u izvođačkoj umjetnosti.

Stečajni upravitelj je izanalizirao dostavljenu dokumentaciju koja je usmjerena na smanjenje zakupa, te je pisanim putem obavijestio zakupoprimalca da u koliko pristane na 50%ukupno ugovorene zakupnine tada bi imalo smisla produžiti zakup a obzirom na sveukupnu sadašnju situaciju do prodaje nekretnne kako je prethodno opisano. Kako je zakupoprimalac pristo na prijedlog stečajnog upravitelja u tijeku je sređivanje knjigovodstvene dokumentacije vezano za isto.

#### 4.Financijsko izvješće

##### 4.1.Priliv na račun stečajnog dužnika od 10.09.2021. do 03.12.2021.

rb	Priljev po osnovu	
1.	Donos sredstava 10.09..21	94.227,91
	Režije i zakup po Ugovoru nekretnine Zelengaj, Velikopoljska	4.980,25
	Kamate na sredstva po računu	0,24
	<b>Ukupno priljev</b>	<b>4.980,49</b>
	<b>Ukupno raspoloživa sredstva</b>	<b>99.208,40</b>

##### 4.2. Odliv od 10.09.2021. do 03.12.2021.

rb	Troškovi / odljev	Iznos u kn
1.	Naknada banci za platni promet	365,62
2.	Režijski troškovi Zelengaj 26	6.825,12
3.	Režijski troškovi nekretnina u Velikopoljskoj	45.994,99
4.	Režijski troškovi nekretnina u Rijeci	229,20
5.	Knjigovodstvene usluge bruto 1.500,00 mj	4.500,00

6.	Materijalni i administrativni troškovi ( uredski materijal, trošak telefona 100,00 kn/mj mj.; zakup ureda 1.500,00 kn bruto/mj.; administrativni poslovi 1.000,00 kn bruto/mj)x6; digitalni certifikat ; poštarina	7.700,00
7	<b>Ukupno</b>	<b>65.614,936</b>
<b>Raspoloživa sredstva na računu na dan 03.12.2021. (izvod broj 69)</b>		<b>33.593,47</b>

Odliv u ovome izvještajnom razdoblju odnosi se na podmirenje režijskih troškova, te na podmirenje troškova provođenje stečajnog postupka prema predračunu troškova za šestomjesečno razdoblje od 01.07.2021. do 31.12.2021.

Dokumentacija temeljem kojih su izvršena plaćanja nalazi se u knjigovodstvenom servisu.

#### 4.3. Dospjeli nepodmireni troškovi na dan 03.12.2021.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Zelengaj	4.067,61
2.	Režijski fiksni troškovi nekretnina u vlasništvu dužnika komunalna naknada, plin, elektra Velikopoljska	30.997,97
3.	Režijski troškovi za nekretnine prije zaključenja Ugovora o najmu	7.566,28
4.	Porez na dodanu vrijednost 25%	127.350,64
5.	<b>Ukupno</b>	<b>169.982,50</b>

*Napomena: dospjeli nepodmireni troškovi – stanje iskazano na karticama knjigovodstva stečajnog dužnika uz napomenu da se gotovo svi navedeni nepodmireni režijski troškovi odnose na zakup Velikopoljske, odnosno na činjenicu da se troškovi podmiruju od strane stečajnog dužnika tek kada zakupac po ispostavljenom računu plati režijski trošak, a što povlači i neplaćeni pdv po ispostavljenim računima.*

#### 4.4. Plan troškova za iduće šestomjesečno razdoblje od 01.01.2022. do 30.06.2022.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1.	Materijalni i administrativni troškovi ( uredski materijal, trošak telefona 100,00 kn/mj mj.; zakup ureda 1.500,00 kn bruto/mj.; administracija 1.000,00 kn bruto/mj)x6	15.600,00
2.	Bankarska naknada 36,00 x 6 mj.	216,00
3.	Pričuva Zelengaj (459,95 kn /mjx6)	2.759,70
4.	Režijski fiksni troškovi nekretnina Rijeka 50,00 kn /6 mj	300,00
5.	Knjigovodstvene usluge bruto 1.500,00 kn/mj. x 6 mj.	9.000,00
6.	Troškovi loko vožnje Velikopoljska 300,00 kn /mj x 6 mj	1.800,00
7.	Putni trošak Zagreb -Rijeka-Zagreb (1.350,00 kn, 1x u dva mjeseca x 3)	4.050,00
8	<b>Ukupno</b>	<b>33.725,70</b>

Napomena: Obzirom da plan troškova za prethodno razdoblje od 6 mjeseci (01.07.2021. do 31.12.2021.) istiće u ovom izvještajnom razdoblju, sačinjen je plan troškova za iduće razdoblje od 6 mjeseci, odnosno za razdoblje od 01.01.2022. do 30.06.2022.

## II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj će u daljnjem razdoblju pratiti objave na e oglasna ploča i e predmet nastavno na prodaju nekretnine u Rijeci, a koje su vanknjižno vlasništvo Robert plus d.o.o. u stečaju, od strane Općinskog suda u Rijeci posl broj Ovr-2618/18, kao i objave u stečajnom postupku nad dužnikom RAUL d.o.o. u stečaju posl broj St-6378/2016 a nastavno na upućeni podnesak na predmetni spis, kao i sve radnje koje će se poduzeti u predmetu poslovni broj Ovr-304/2017 na Trgovačkom sudu u Zagrebu za prodaju nekretnina u Zagrebu Zelenga koje su također u vanknjižno vlasništvo Robert plus d.o.o. u stečaju.

## III. STEČAJNI UPRAVITELJ PREDLAŽE STEČAJNOM SUCU

Da primi na znanje izvješće stečajnog upravitelja za ovo izvještajno razdoblje i sve učinjene radnje u odnosu na stanje stečajne mase, parnične i ovršne postupke, financijsko izvješće stečajnog upravitelja i plan troškova stečajnog postupka za naredno šestomjesečno razdoblje.

**Nadalje, da se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Zagreb, Velikopoljska 42 , opterećene razlučnim pravima unovči u stečajnom postupku sukladno odredbama Stečajnog zakona, te da se početna cijena nekretnina utvrdi u visini procijenjene vrijednosti nekretnina po stalnom sudskom vještaku u iznosu od =1.747.000,00 kn**

Zagreb, 14.12.2021.

Stečajni upravitelj  
Marinko Paić, univ.spec.oec.