

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

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

Poslovni broj spisa: **5. St-769/2018**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **Stečajna masa iza PRO-GRAD d.o.o. u stečaju, Josipa Jelačića 12, Bjelovar, OIB: 22212899430**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 13. 05. DO 18. 08. 2021.

Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru, u skraćenom stečajnom postupku nad dužnikom PRO-GRAD d.o.o. za građenje, projektiranje, nadzor i prijevoz, Zagreb, Zagrebačka avenija 104, MBS: 080395267, OIB: 98321891811 od 12. srpnja 2018. g. određen je nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza PRO-GRAD d.o.o. za građenje, projektiranje, nadzor i prijevoz, Zagreb, Zagrebačka avenija 104, te je stečajnoj masi dodjeljen novi OIB: 22212899430. Dana 26. veljače 2019. godine održano je ispitno i izvještajno ročište, utvrđene su tražbine vjerovnika, te mi je dana suglasnost da izvršim procjenu nekretnina putem sudskih vještaka.

Utvrдио sam da stečajnu masu čine sljedeće nekretnine:

1. u zk.ul. 12105, k.o. 999901, Grad Zagreb, kat. čestica 4810/117, oznake STAMBENA ZGRADA U ULICI RADE KONČARA BR. 155 SAGRAĐENA NA ČKBR. 4810/117, ukupne površine 34 čhv 122 m²; u naravi 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. jednosobni stan u suterenu,

2. u zk.ul. 8062, k.o. 999901, Vrapče Novo, kat. čestica 3468/6 STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA, MEDARSKA BR. 56/B I 56/C te dvorište sa 2024 m²,

27. Suvlasnički dio: 35/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 1. spremište u podrumu, oznake S 6, boje br. 27, neto površine 1,11 čm,

40. Suvlasnički dio: 89/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) 1. spremište u podrumu, oznake S 19, boje br. 40, neto površine 2,81 čm,

41. Suvlasnički dio: 91/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) 1. spremište u podrumu, oznake S 20, boje br. 41, neto površine 2,87 čm i

3. u zk.ul. 6570, k.o. 335258, Šestine, kat. čestica 1782/9 STAMBENA ZGRADA BR.137/D I DVORIŠTE U ŠESTINSKOM DOLU sa 784 m²,

9. Suvlasnički dio: 0,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) 1. parkirališno mjesto oznake PM6 na terenu, boja br. 9, neto površine 2,88 čm i

14. Suvlasnički dio: 16,53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) stan, oznake S6, etaža I (prvi) kat, boja br. 14, neto površine 90,41 čm.

4. u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb, kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m², posebni dijelovi nekretnine i to: 1. suvlasnički dio 898/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , garažno mjesto u podrumu -2, oznake GM1, površine 8,68 čm, boja broj 1. i 10. suvlasnički dio 797/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) , garažno mjesto u podrumu -1, oznake GM10, površine 7,70 čm, boja broj 10.

Nekretnina pod 1. opterećena je razlučnim pravom vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, a nekretnine pod 3. i 4. razlučnim pravom vjerovnika Republike Hrvatske-Ministarstva financija.

Za nekretninu pod 1. razlučni vjerovnik Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb dostavio je procjenu nekretnine izvršenu u ovršnom postupku gdje je nekretnina procijenjena na iznos od 244.304,78 kn. Podnio sam zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, sud je dana 22. svibnja 2019. donio rješenje o prodaji nekretnine putem FINA-e prema pravilima ovrhe se

sukladno čl. 247. st. 1. i 2. Stečajnog zakona. Dana 17. rujna 2019. održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, vrijednost je utvrđena u iznosu od 244.000,00 kn. Zaključkom suda, broj: St-769/2018-32 od 10. listopada 2019. utvrđeni su uvjeti prodaje, podnio sam zahtjev FINA-i za prodaju nekretnine sukladno zaključku suda. *Nekretnina je prodana na trećoj javnoj elektroničkoj dražbi kod FINA-e kupcu Sophos Lab d.o.o. Zagreb, Našička 7, OIB: 78733100675 za iznos od 151.000,00 kn, rješenjem o dosudi broj: St-769/2018-58 od 25. 11. 2020. sud je dosudio nekretninu kupcu, rješenje je pravomoćno i provedeno u zemljišnim knjigama. Sukladno obvezi iz čl. 254. Stečajnog zakona u roku sam dostavio obračun troškova, ročište za diobu kupovnine održano je 02. 02. 2021. na na prijedlog stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika Raiffeisen bank Austria d.d. Zagreb odgođeno za daljnjih 30 dana, te do danas još uvijek nije održano budući da se čeka prodaje svih nekretnina u stečaju.*

Preuzeo sam posjed nekretnina pod 3. Izvješća od Ivana Čalića bivšeg direktora stečajnog dužnika koji mi je predao ključeve, izvršio sam procjenu vrijednosti istih, pa budući da su i te nekretnine opterećene razlučnim pravom u korist RH, Ministarstva financija, Porezne uprave nekretnine se moraju unovčiti prodajom putem FINA-e. U provedbi takve zakonske odredbe sud je dana 17. rujna 2019. održao ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, vrijednost je utvrđena u iznosu od 873.000,00 kn. Zaključkom suda, broj: St-769/2018-32 od 10. listopada 2019. utvrđeni su uvjeti prodaje, podnio sam zahtjev FINA-i za prodaju nekretnine sukladno zaključku i sada je u tijeku postupak I javne dražbe. U odnosu na ove nekretnine valja još istaći da sam zaprimio izlučni zahtjev Pustara d.o.o. Tenja, J. Panonijusa 85 u likvidaciji, OIB: 24418803109 uz priloženi Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 28. 12. 2005. sklopljen između Pro-grad d.o.o. Zagreb, Sigetje 52 kao prodavatelja i Auto kuća Svalina d.o.o. Osijek, Divaltova 162, MB: 1194607 kao kupca. Uvidom u sudski registar utvrdio sam da je Trgovački sud u Osijeku brisao ovaj subjekt (pod nazivom AUTO KUĆA SVALINA d.o.o. za zastupstvo i prodaju automobila "u stečaju") dana 12.03.2014 rješenjem Tt-13/2780-2. Zahtjev sam u cijelosti otklonio, jer izlučni vjerovnik nije dostavio bilo kakav dokaz da su nekretnine sa Auto kuća Svalina d.o.o. Osijek prešle u njegovo vlasništvo. Osim toga vlasništvo na nekretnini sukladno čl. 120. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, a radi uknjižbe vlasništva mora se o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnoga prava. Provjerom u zemljišnim knjigama utvrdio sam da Auto kuća Svalina d.o.o. Osijek, Divaltova 162, MB: 1194607 nikada nije zatražila uknjižbu prava vlasništva iako je imala valjani titulus, tako da se smatra da nije stekla vlasništvo nekretnine. Pustara d.o.o. Tenja, J. Panonijusa 85 u likvidaciji, OIB: 24418803109 nije priložila bilo kakavu zemljišno-knjižnu ispravu podobnu za uknjižbu o prijenosu prava vlasništva na istu s Auto kuća Svalina d.o.o. Osijek, Divaltova 162. Također valja dodati da na nekretnini postoji pravomoćno upisano razlučno pravo RH, Ministarstva financija, Porezne uprave tako da razlučni vjerovnik ima pravni interes zahtijevati unovčenje svog prava neovisno o eventualnom neupisanom pravu vlasništva trećih osoba na nekretnini, te je upisana i ovrha TS Zagreb, broj: Ovr-1922/11 po prijedlogu ovrhovoditelja Vantage Leasing d.o.o. Zagreb. U odnosu na tu nekretninu u tijeku je i ovrha kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, SS u Samoboru, broj: 43 Ovr-164/2020 pokrenuta od strane razlučnog vjerovnika Vantage Leasing d.o.o. Zagreb – rješenje o ovrsi donio je još TS Zagreb, broj: Ovr-1922/11 od 06. svibnja 2011. a radi provedbu ovrhe je taj sud povjerio Općinskom sudu u Samoboru. U predmetu je zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina za dan 02. 03. 2021. u 10,00 sati, te je vrijednost utvrđena u iznosu od 850.631,00 kn. Zaključkom ovršnog suda od 09. kolovoza 2021. utvrđena je vrijednost nekretnina i određeno prvo ročište za prodaju dana 23. rujna 2021. u 10,00 sati – zaključak je prema pravilima ovršnog postupka objavljen na oglasnoj ploči suda.

Pustara d.o.o. Tenja, J. Panonijusa 85 u likvidaciji protiv stečajnog dužnika podnijela je tužbu radi priznanja prava vlasništva na tim nekretninama, postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem: P-12/2020 u kojem je do sada zaključena glavna rasprava, a tužitelj Pustara d.o.o. u likvidaciji odbijen je s tužbenim zahtjevom. Zbog pokretanja sudskog spora stečajni sud je odgodio prodaju ovih nekretnina – javno objavljeno rješenje suda broj: St-769/2018-42 od 06. ožujka 2020., ali kako je naprijed navedeno iste se prodaju u ovršnom postupku kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, SS u Samoboru, spis broj: 43 Ovr-164/2020.

Dana 09. srpnja 2019. održana je Skupština vjerovnika na kojoj je odlučeno da se nekretnine na kojima ne postoje upisana razlučna prava vjerovnika, a radi se o nekretninama pod toč. 2. Izvješća prodaju putem javne dražbe uz sudjelovanje javnog bilježnika. U odnosu na nekretninu 41. Suvlasnički dio: 91/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) 1. spremište u podrumu, oznake S 20, boje br. 41, neto površine 2,87 čm. uknjiženo je vlasništvo kupca Ksenije Melanije Rudelić rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj: Z-54067/2019-2 od 19. 11. 2019. a temeljem Ugovor o kupoprodaji i tabularne isprave od 08. 02. 2007. godine tako da su u odnosu na nekretnine pod brojem 2. za prodaju ostala dva spremišta i to:

27. Suvlasnički dio: 35/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 1. spremište u podrumu, oznake S 6, boje br. 27, neto površine 1,11 čm,

40. Suvlasnički dio: 89/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) 1. spremište u podrumu, oznake S 19, boje br. 40, neto površine 2,81 čm,

Te nekretnine su procijenjene putem sudskog vještaka, te sam sukladno odluci Skupštine vjerovnika oglasio njihovu prodaju za dan 26. kolovoza 2019. u 8,30 sati kod Javne bilježnice Marije Kustić iz Bjelovara. Nakon toga održane su još dvije dražbe kod iste bilježnice no neuspješno, tako da je trebala biti zakazana četvrta javne dražbe – s početnom cijenom od 1,00 kn. Budući da sam za te nekretnine zaprimio ponudu zainteresiranih stanara u toj zgradi – Danijela Habijančića iz Zagreba, Medarska ulica 56c, Zagreb, OIB: 16967676931 i Tanje Milićević iz Zagreba, Medarska ulica 56c, Zagreb, OIB: 67297580723, za kupnju tih nekretnina i to spremišta pod oznakom 27. za iznos od 1.600,00 kn, a spremišta po oznakom 40 u iznosu od 4.400,00 kn predmetne nekretnine sam prodao navedenim osobama za iznos od 6.000,00 kn sklopivši ugovor o kupoprodaji.

U odnosu na nekretnine pod toč. 4. Izvješća izvršena je procjena nekretnina. Zaprimio sam izlučni zahtijev Ane Vasilić, ranije Lučić u odnosu na posebni dio nekretnine - 10. suvlasnički dio 797/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) , garažno mjesto u podrumu -1, oznake GM10, površine 7,70 čm, boja broj 10. upisane u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb, kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m². Za razliku od izlučnog zahtijeva u odnosu na nekretnine pod toč. 3, ovaj sam zahtijev ocijenio osnovanim, jer već postoji u zemljišnim knjigama upisano trajno pravo korištenja nekretnina u korist Ane Vasilić, ranije Lučić. Od zemljišno-knjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu zatražio sam ispravu o uknjižbi broj: Z-41712/07 iz koje proizlazi da je Ana Vasilić, ranije Lučić za to „trajno pravo korištenja“ platila stečajnom dužniku iznos od 3.000,00 € protuvrijednost u kunama i svoje pravo uknjižila. Prodajnom ove nekretnine to stvarno pravo ne bi bilo brisano jer defacto ima sadržaj prava vlasništva (putpuno korištenje nekretnine). Također sam utvrdio da se u naravi radi o garažnom mjestu koje se nalazi do garažnog mjesta br. 8 koje je u vlasništvu Ane Vasilić, ranije Lučić. Ulazak i izlazak s garažnog mjesta br. 8 jedino je moguće preko garažnog mjesta br. 10, pa je zbog toga Ana Vasilić, ranije Lučić od stečajnog dužnika i kupila pravo korištenja garažnog mjesta br. 10. Slijedom navedenog predmetna nekretnina izostavljena je iz prodaje, a o eventualnom izdavanju tabularne isprave ovom izlučnom vjerovniku odlučit će Skupština vjerovnika.

Zaključkom suda, broj: St-769/2018-32 od 10. listopada 2019. o prodaji nekretnina - 1. suvlasnički dio 898/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , garažno mjesto u podrumu -2, oznake GM1, površine 8,68 čm, boja broj 1. upisana u z.k.ul.br. 8576, k.o. 999901, Grad Zagreb, kčbr. 4810/92 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.2C I 33, TRSATSKA, OZALJSKA I DVORIŠTE – s ukupno 312 m2 utvrđena je vrijednost iste u iznosu od 43.000,00 kn, nakon čega sam podnio zahtjev FINA-i za prodaju.

Budući da je FINA greškom u pisanju oglasila prodaju nekretnine s krivom oznakom, zaključkom stečajne sutkinje broj: St-769/2018-51 od 19. listopada 2020. određen je prekid 3 javne dražbe i ponavljanje cjelokupne elektroničke javne dražbe.

Dražba je ponovo provedena i rješenjem suda broj: St-769/2018-73 od 15. travnja 2021. nekretnine su dosuđene kupcu POPAJ PRODUKT j.d.o.o. Rakitje, Obrtnička 23, OIB: 20125996103 za iznos od 21.500,00 kn, a kupcu sam predao nekretnine 08. lipnja 2021. godine. Prije predaje nekretnina podmirio sam nužne troškove popravka dizala za pristup nekretnini koje su snosili svi suvlasnici parkirnih mjesta u toj zgradi u iznosu od 5.357,18 kn, koji iznos će se obračunati prilikom obračuna troškova.

U proteklom razdoblju ustrojio sam vođenje poslovnih knjiga stečajnog dužnika putem angažiranja knjigovođe.

II. STANJE STEČAJNE MASE:

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika iz Fonda za namirenje troškova stečajnog postupka predumljen mi je iznos od 25.000,00 kn, podmirio sam troškove procjene nekretnina putem sudskog vještaka, trošak preduma za provedbu prodaje nekretnina putem FINA-e i bankarske troškove. Priliv na račun je bio od kupovnine za nekretnine iz toč. 2. izvješća u iznosu od 6.000,00 kn. Stanje na žiro-računu stečajnog dužnika je 11.834,18 kn.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU:

U naredom razdoblju nastaviti ću uredno voditi poslovne knjige, sudske postupke u tijeku, te unovčiti nekretnine stečajnog dužnika sukladno odlukama suda i Skupštine vjerovnika kako je to naprijed pobliže navedeno.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

U Bjelovaru, 18. kolovoza 2021.