

INES MOŠMONDOR, stečajni upravitelj

u postupku nad TD ZAGORJE d.d. u stečaju,

A. Opolski br. 2, Varaždin

OIB: 69246918842, St-124/2018

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj spisa: **St-124/2018**
Dužnik: **ZAGORJE d.d. u stečaju, OIB: 69246918842.**
Varaždin, Ankice Opolski br. 2

Pred Trgovačkim sudom u Varaždinu pod brojem St-124/2018, vodi se stečajni postupak nad društvom ZAGORJE d.d., OIB: 69246918842, otvoren 25.4.2018. godine, u kojem sam postupku imenovana stečajnim upraviteljem, te sukladno čl. 89. Stečajnog zakona podnosim

**Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka
i stanju stečajne mase za razdoblje od 25.4.2018. do 2.8.2022.**

Broj 7 - Obrazac 18

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 25.04.2018. do 02.08.2022.

Posljednje izvješće stečajnog upravitelja broj 6 izrađeno je za razdoblje od 25.4.2018. do 02.05.2022. i objavljeno na portalu e-oglasna ploča 09.05.2022., u odnosu na koje je izvješće izvršeno slijedeće:

- održana je skupština vjerovnika 10.05.2022. na kojoj je u odnosu na donesenu odluku da se pristupa prodaji – unovčenju imovine stečajnog dužnika i to nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom javnim oglašavanjem i prikupljanjem pisanih ponuda s time da na prihvrat ponude, te za sklapanje kupoprodajnog ugovora pisanu suglasnost mora dati odbor vjerovnika te da će se nekretnine prodavati na način da se za svaku nekretninu kao početna cijena uzme procijenjena vrijednost nekretnine navedena u zaključku o prodaji ovoga suda poslovni broj St-124/2018-102 od 9. rujna 2021. te da se za svako slijedeće oglašavanje – prodaju umanjuje cijena od početne cijene za 10% s time da se niti jedna nekretnina ne može prodati ispod 2/3 procijenjene vrijednosti Dana 21.05.2022. objavljen je na web portalu Sudačka mreža oglas za prodaju nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom te je zaprimljeno ukupno 9 pismena. Dana 15.06.2022. održano je javno otvaranje zaprimljenih ponuda na kojem je prisustvovalo 8 sudionika.

Uz zaprimljenu suglasnost odbora vjerovnika prihvaćene su najviše ponude za nekretnine i ponuđačima poslani predračuni za naplatu i to:

INES MOŠMONDOR, stečajni upravitelj

u postupku nad TD ZAGORJE d.d. u stečaju,

A. Opolski br. 2, Varaždin

OIB: 69246918842, St-124/2018

- a) nekretnine upisane u zk. ul. 4688, kat.čestica 1242/1 i zk. ul. 4962, kat.čestica 1242/2, k.o. Omišalj, procijenjene vrijednosti od 2.690.000,00 kn, kućice za odmor (13 kontejnera i 2 montažna objekta - god.proizv. 1980) i pomoćne građevine (sanitarni čvor, garaža, trafostanica i nadstrešnica - god.1962), ukupne površine od 2931 m² - ponuda društva TRANS AUTO d.o.o. u iznosu od 3.003.333,00 kn, koje je društvo uplatilo jamčevinu u iznosu od 269.000,00 kn i razliku ponuđene cijene dana 11.7.2022. u iznosu od 2.734.333,00 kn,
- b) nekretnina upisana u zk. ul. 2848 k.o. Omišalj-Njivice, kat. čestica 10543, Njivice, šuma, površine od 2730 m², procijenjene vrijednosti od 1.770.000,00 kn – ponuda Marina Zubovića u iznosu od 4.250.000,00 kn, koji je uplatio jamčevinu u iznosu od 177.000,00 kn, dok do dana izrade ovog izvješća nije uplaćena razlika ponuđene cijene,
- c) nekretnina upisana u zk. ul. 2848 k.o. Omišalj-Njivice, kat. čestica 10542, Njivice, šuma, površine od 676 m², procijenjene vrijednosti od 439.000,00 kn – ponuda društva EUROPROJEKT d.o.o. u iznosu od 455.000,00 kn, koje je društvo uplatilo jamčevinu u iznosu od 43.900,00 kn, dok do dana izrade ovog izvješća nije uplaćena razlika ponuđene cijene.

Nakon zaprimljenih uplata kupovnine pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

- temeljem prijedloga za brisanje uknjiženih založnih prava na nekretninama, izvršeno je brisanje založnog prava upisanog u korist Finvest corp d.d., osim na nekretnini upisanoj u zk.ul. 2848, kat. Čest. 10840, k.o. Omišalj Njivice te ista sada čini jedno zasebno zemljišnoknjižno tijelo.
- nakon izvršenog brisanja uknjiženih založnih prava formirana su nova zemljišnoknjižna tijela slijedom čega su nekretnine upisane kako slijedi: ranije čestice upisane u k.o. Omišalj Njivice, zk.ul. 2848 i to broj: 10542, 10543, 10719, 10835 sada su upisane u zk.ul. broj 16044.
- održavaju se rasprave pred Županijskim sudom u Zagrebu, odjel za Uskok u kaznenom predmetu u kojem se stečajni dužnik nalazi u svojstvu V optuženog,
- dana 04.07.2022. zaprimljena je zamolba za opoziv naplate parničnog troška dužnika Vladimira Vnučeca u iznosu od ukupno 429.750,00, a koji se provodi kod Financijske agencije, u kojoj u bitnome navodi kako moli opoziv provedbe prisilne naplate na računima ovršenika temeljem pravnog osnova presude Trgovačkog suda u Varaždinu, P-

INES MOŠMONDOR, stečajni upravitelj

u postupku nad TD ZAGORJE d.d. u stečaju,

A. Opolski br. 2, Varaždin

OIB: 69246918842, St-124/2018

240/2020, a iz razloga zdravstvenog, financijskog te obiteljskog stanja. Ovršeniku se mjesečno plijene primanja u iznosima od cca 4.500,00 kn. (u prilogu podnesak ovršenika)

- zaprimljen je podnesak vjerovnika društva ZTB GRADNJA d.o.o. koje društvo ima utvrđenu tražbinu u ovom stečajnom postupku u iznosu od 11.365.405,64 kn da je tražbina djelomično namirena od strane glavnog dužnika Zagorje-Tehnobeton d.d. u iznosu od 1.060.269,00 kn te je izvršeno zatvaranje obveze prema ZTB GRADNJA d.o.o. u poslovnim knjigama stečajnog dužnika,
- u razdoblju od 3.5.2022. do 2.8.2022. ostvareni su troškovi stečajnog postupka u iznosu od 2.916,40 kn uvećani za pripadajući PDV, koji se troškovi odnose na:
 - troškove za vodu u iznosu od 148,00 kn,
 - troškovi knjigovodstvenih usluga u iznosu od 2.400,00 kn,
 - naknada i provizija banke u iznosu od 368,40 kn.
- u razdoblju od 3.5.2022 do 2.8.2022. ostvareni su priljevi na račun stečajnog dužnika u iznosu od 4.683.941,58 kn i to:
 - priljev od bankarskih kamata u iznosu od 33,56 kn,
 - priljev od povrata PDV-a u iznosu od 18.438,80 kn,
 - priljevi od naplate postupka ovršenice Anice Prišlić u iznosu od 7.614,48 kn,
 - priljevi od naplate postupka ovršenika Vnučec Vladimira u iznosu od 9.115,96 kn,
 - priljevi od naplate postupka ovršenika Sokol Biserka u iznosu od 491,35 kn,
 - priljev od povrata pristojbe u iznosu od 723,28 kn,
 - priljevi od povrata ovršenih sredstava u iznosu od 291,15 kn,
 - priljev od jamčevine za u iznosu od 489.900,00 kn,
 - priljev od uplaćene razlike ponuđene cijene u iznosu od 2.734.333,00 kn,
 - priljev od jamčevine za koju je izvršen povrat u iznosu od 1.423.000,00 kn.
- novčana sredstva na računu stečajnog dužnika na dan 2.8.2022. iznose 4.720.804,27 kn.

II. Stanje stečajne mase na dan 2.8.2022.

U odnosu na prethodno izvješće stečajnog upravitelja od 02.05.2022., nakon objave oglasa i dobivenih ponuda za tri nekretnine (nekretnina upisana u zk. ul. 4688, kat.čestica 1242/1 i zk. ul. 4962, kat.čestica 1242/2, k.o. Omišalj opisanih kroz točku I. a), b), c)) ostvarenih priljeva od

INES MOŠMONDOR, stečajni upravitelj

u postupku nad TD ZAGORJE d.d. u stečaju,

A. Opolski br. 2, Varaždin

OIB: 69246918842, St-124/2018

jamčevine, priljeva od naplate postupaka i povrata PDV-a, podmirenja troškova stečajnu masu na dan 2.8.2022. čini slijedeća imovina:

a) Nekretnine

- 1) nekretnina upisana u zk. ul. 16044 (ranije zk.ul. 2848) k.o. Omišalj-Njivice, kat. čestica 10542, Njivice, šuma, površine od 676 m², procijenjene vrijednosti od 439.000,00 kn, bez upisanih založnih prava, za istu je prihvaćena ponuda kupca Europrojekt d.o.o. u iznosu od 455.000,00 kn, koji je uplatio jamčevinu u iznosu od 43.900,00 kn i izdan je predračun broj 441-1000-0004/22 kojim duguje razliku ponuđene cijene u iznosu od 411.100,00 kn, te je u tijeku rok za uplatu kupovnine
- 2) nekretnina upisana u zk. ul. 16044 (ranije zk.ul. 2848) k.o. Omišalj-Njivice, kat. čestica 10543, Njivice, šuma, površine od 2730 m², procijenjene vrijednosti od 1.770.000,00 kn, bez upisanih razlučnih prava, za koju je prihvaćena najviša ponuda Marina Zubovića za iznos od 4.250.000,00 kn, koji je uplatio jamčevinu u iznosu od 177.000,00 kn i izdan je predračun broj 441-1000-0003/22 kojim duguje razliku ponuđene cijene u iznosu od 4.073.000,00 kn, te je u tijeku rok za uplatu kupovnine;
- 3) nekretnina upisana u zk. ul. 16044 (ranije zk.ul. 2848) k.o. Omišalj-Njivice, kat. čestica 10719, Njivice, park, površine od 588 m², procijenjene vrijednosti od 218.000,00 kn, bez upisanih razlučnih prava sadašnje vrijednosti (procijenjena vrijednost umanjena za 10% = 196.200,00 kn)
- 4) nekretnina upisana u zk. ul. 16044 (ranije zk.ul. 2848) k.o. Omišalj, kat. čestica 10835, Njivice, park, površine od 292 m², procijenjene vrijednosti od 108.000,00 kn, upisanih razlučnih prava sadašnje vrijednosti (procijenjena vrijednost umanjena za 10% = 94.500,00 kn)
- 5) nekretnina upisana u zk. ul. 2848 k.o. Omišalj, kat. čestica 10840, Njivice, šuma, površine od 3032 m², procijenjene vrijednosti od 4.760.000,00 kn, za koju je nekretninu sukladno izvansudskoj nagodbi i dalje upisano založno pravo u korist Finvest copr d.d. te zatražen ispis iz sadašnjeg zk tijela te osnivanje novog zemljišnoknjižnog uloška
- 6) nekretnina upisana u zk. ul. 2849 k.o. Omišalj, kat. čestica 10848, Njivice, ulica, površine od 285 m², procijenjene vrijednosti od 105.000,00 kn, za koju je nekretninu predan prijedlog za brisanje založnog prava

b) Potraživanja za udjele i dionice

INES MOŠMONDOR, stečajni upravitelj

u postupku nad TD ZAGORJE d.d. u stečaju,

A. Opolski br. 2, Varaždin

OIB: 69246918842, St-124/2018

Potraživanja za udjele na dan 2.5.2022. odnose se na:

- 1) udjele u društvo ZAGORJE Ltd d.o.o. Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 65589120716, koja vrijednost po nalazu vještaka iznosi 0,00 kn,
- 2) dionice Hotel Lav knjigovodstvene vrijednosti 0,00 kn i dionica AC Konzorcij Varaždin knjigovodstvene vrijednosti od 1.175,60 kn.

c) Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca na dan 28.07.2022. iskazuju vrijednost od 57.593,07 kn koja se odnose na sljedeće dužnike:

- društvo KION d.o.o., Dubrovačka 57, Split, u iznosu od 52.402,00 kn, a koje je potraživanje dospjelo 15.5.2016., isto je u zastari slijedom čega je vjerojatnost naplate upitna te je potrebno izvršiti usklađenje na 0,00 kn,
- sindikalna podružnica Zagorje, Kapucinski trg 14, Varaždin, u iznosu od 2.841,07 kn, a koje je potraživanje dospjelo 25.9.2018., isto je u zastari slijedom čega je vjerojatnost naplate upitna te je potrebno izvršiti usklađenje na 0,00 kn
- društvo ZAGORJE-KAMEN d.o.o., A. Opolski 2, Varaždin, u iznosu od 2.350,00 kn, a koje je potraživanje dospjelo 1.3.2018., isto je u zastari slijedom čega je vjerojatnost naplate upitna te je potrebno izvršiti usklađenje na 0,00 kn

U odnosu na gore navedena potraživanja predlaže se donošenje odluke na skupštini vjerovnika o usklađenju zbog nemogućnosti naplate.

d) Potraživanja od ponuđača nekretnina

Kako je iskazano kroz točku I. ponuđačima su poslani predračuni temeljem čega na dan izrade ovog izvješća duguju ukupno 4.484.100,00 kn i to:

- ponuđač Zubović Marin u iznosu od 4.073.000,00 kn, za nekretninu upisana u zk. ul. 16044 (ranije zk.ul. 2848) k.o. Omišalj-Njivice, kat. čestica 10543, Njivice, šuma, površine od 2730 m
- ponuđač EUROPROJEKT d.o.o. u iznosu od 411.100,00 kn,

c) Novčana sredstva na računu

Na dan 2.8.2022. godine stanje novčanih sredstava na transakcijskom računu, koji stečajni dužnik ima otvoren u Podravskoj banci iznosi 4.720.804,27 kn.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

INES MOŠMONDOR, stečajni upravitelj

u postupku nad TD ZAGORJE d.d. u stečaju,

A. Opolski br. 2, Varaždin

OIB: 69246918842, St-124/2018

Stečajna upraviteljica i dalje će poduzimati radnje glede unovčenja imovine, te predlaže donošenje slijedećih odluka:

1. prihvaćanje ovog izvješća o tijeku stečajnog postupka za razdoblje od 25.04.2018. do 2.8.2022.,
2. donošenje odluke za nastavak provedbe prodaje nekretnine opterećene razlučnim pravom kod Financijske agencije
3. donošenje odluke o usklađenju nenaplativih potraživanja
4. donošenje odluke o zamolbi ovršenika Vladimira Vnučeca.

U Varaždinu, 2.8.2022.

Stečajni upravitelj
Ines Mošmondor