

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: ST-395/01

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): STEČAJNA MASA iza Dužnika
KLARA ZAGREB d.d., OIB: 82542315680, VI. Požarinje 6, Zagreb

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO
28-10-2024

1. STEČAJNA MASA

poštom — neposredno
u..... primj. *IX. SUD*
pristojba.....

Konstatira se da je presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl. br. Revt 96/2018-7 od 13.09.2023. revizija tuženika Grada Zagreba odbijena kao neosnovana.

Nadalje, u zk.ul. 6334, k.o. Resnik, kao vlasnik nekretnina bila je upisana Klara Zagreb d.d. u stečaju, OIB: 26944942488, pa je stečajni upravitelj putem javnog bilježnika predao zahtjev da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava vlasništva na pravnog sljednika odnosno Stečajnu masu iza Klara Zagreb d.d. - u stečaju, OIB: 82542315680 što je i provedeno

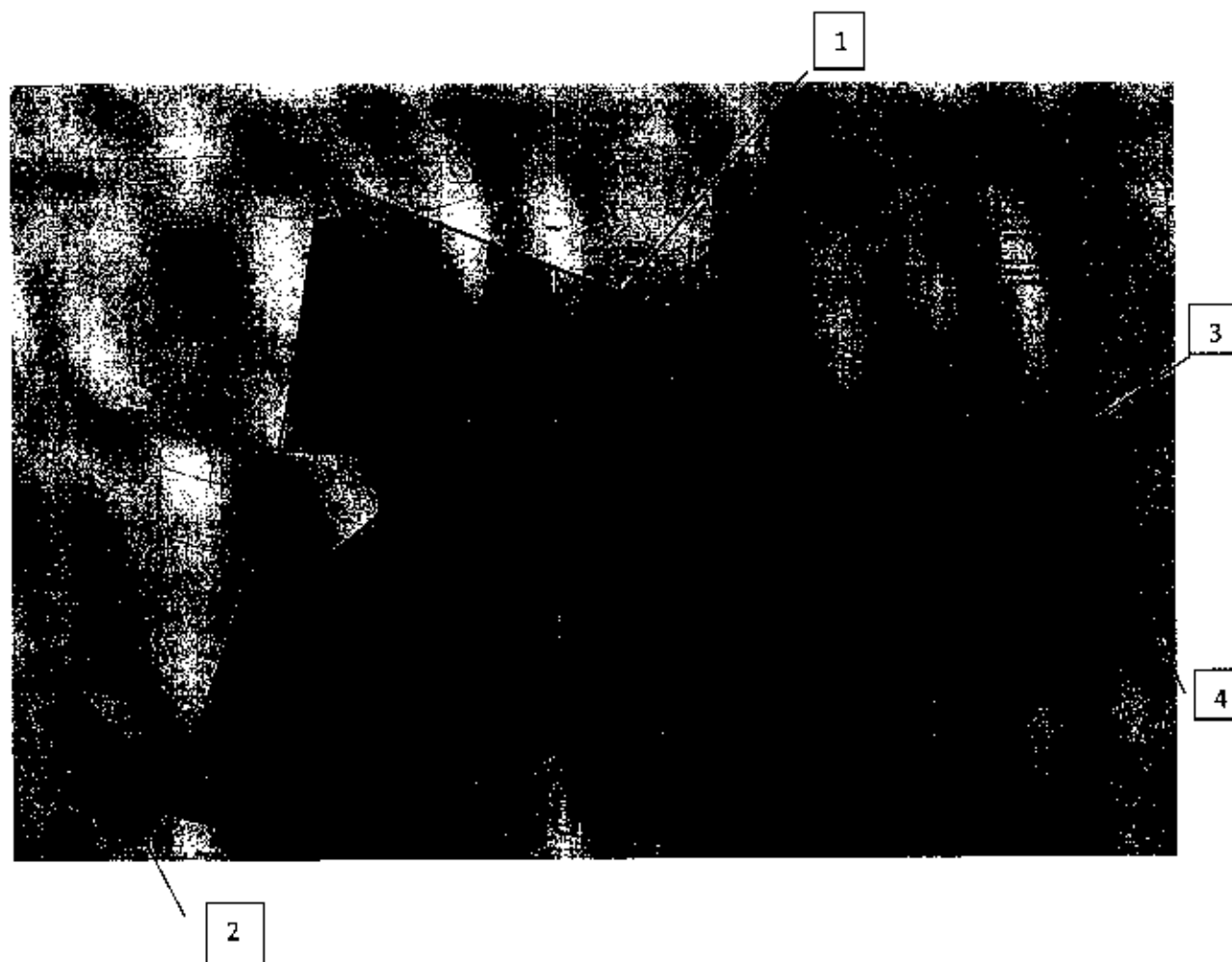
U zk.ul. 4595, k.o. Resnik, kao vlasnik nekretnina bilo je:

1. Društveno vlasništvo
2.1. ŽITOKOMBINAT – OOUR „MLIN 8 MAJ“, ZAGREB, KOTURAŠKA BR.1

Kako je ŽITOKOMBINAT – OOUR „MLIN 8 MAJ“, ZAGREB, KOTURAŠKA BR. 1 pravni prednik Klare Zagreb d.d. u stečaju, odnosno Stečajne mase iza Klara Zagreb d.d. – u stečaju, stečajni upravitelj je zatražio od sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu potvrdu o pravnom sljedništvu iza ŽITOKOMBINAT – OOUR „MLIN 8 MAJ“, ZAGREB, KOTURAŠKA BR. 1 kako bi mogao u zemljišnim knjigama isto zatražiti upis prava vlasništva na Stečajnu masu iza Klara Zagreb d.d. – u stečaju, što je isto provedeno

U istom zk.ul. 4595 bilo je upisano pravo zalogu u korist SAMOBORSKE BANKE D.D., SAMOBOR u iznosu od 8.400.000,00 DIN za koje je stečajni upravitelj u 2015.g. uputio prijedlog za upis brisanja, no prijedlog je bio odbačen. Stečajni upravitelj je opunomoćio odvjetnika da izvrši uvid u spis kako bi pribavio odbijajuće rješenje budući da stečajni upravitelj nije u posjedu navedenog rješenja, te da pribavi Brisovno očitovanje Samoborske banke d.d. u originalu koje je bilo priloženo uz prijedlog za uknjižbu, jer je stečajni upravitelj u posjedu imao samo kopiju brisovnog očitovanja. Nakon angažmana odvjetnika i dostave ponovnog prijedloga za upis brisanja založnog prava isto je obrisano.

- Stečajni upravitelj je gore navedene nekretnine dao ponovno procijeniti po stalnom sudskom vještaku, a iz razloga proteka vremena, jer je prethodna procjena izvršena u 2014. godini. Sudski vještak Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ. je nekretnine procijenila na iznos od **10.555.048 €**.
- Analizirajući procjenu stečajni upravitelj je utvrdio da za nekretninu „Tvornički krug Klara“ nije usklađeno zemljišnoknjižno stanje i stanje u katastarskom operatu.



LEGENDA:

- 1 – OZNAČENO PUNOM CRNOM LINIJOM – SADAŠNJE STANJE U KATASTRU
- 2 – ŠRAFIKIRANO CRVENOM LINIJOM – U POSJEDU „KLARE“ KOJI ĆE SE IZDVOJITI
- 3 – ŠRAFIKIRANO ZELENOM LINIJOM – U POSJEDU KLARE, A U VLASNIŠTVU J. ANTOLOVIĆ
- 4 – ISPUNJENO PLAVOM BOJOM – U POSJEDU J. ANTOLOVIĆ, A U VLASNIŠTVU „KLARE“

Analizirajući procjenu uočeno je da:

Pod 2 - Dio nekretnina u koje u katastarskom operatu čine česticu 3350/3 k.o. Resnik odnosno dijelovi zk. čestica 1302/5, 1303/1, 1303/2, 1304/5, 1307/4, 1307/3 i 1307/2 zk.o. Resnik pripadaju dijelom Republici Hrvatskoj ili je kao vlasnik upisano Društveno vlasništvo i raznim fizičkim osobama, te će se taj dio izdvojiti iz stečajne mase i neće biti izložen prodaji, a procjena nekretnine će se umanjiti – korigirati za taj izdvojeni dio.

Pod 3 - Nadalje, uočeno je da dio nekretnine u kompleksu „Klara“ i to: zk.ul 758 k.o. Resnik, zk. č. 214/2 površine 2392 m² nije u vlasništvu stečajnog dužnika već je kao vlasnik upisana gđa. Antolović Jagica.

Pod 4 - Isto tako za čestice 214/1, 214/11 i 214/13 sveukupno površine 621 m², upisane u zkul. 6334 k.o. Resnik kao vlasnik upisana je Stečajna masa iza Klara, a u posjedu su gđe. Antolović

Jagice, a iste se nalaze izvan kompleksa „Klara“. Gospođa Antolović je pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pokrenula tužbu radi utvrđenja prava vlasništva posl. broj P-215/19, na gore navedenim nekretninama

Da bi stečajni upravitelj pripremio kompleks „Klara“ za prodaju dao je izraditi geodetski elaborat po GEOFORMAT d.o.o. iz Zagreba, Ulica Ivana Rendića 28, Vladimir Zelenika, ing. geod. Kojim elaboratom će se formirati jedinstvena čestica.

Osim toga, stupio je u kontakt, putem punomoćnika, sa gđom. Antolović, putem njenog punomoćnika, odvjetnice Nataše Vučinić, a u svrhu rješavanja ovog problema i predložio da se to riješi na način da svaka strana ostane u svom posjedu, a da zaključi sporazum u kojem svako zadržava svoj posjed, da se izdaju obostrano tabularne isprave za čestice (kvadrate) koje posjeduju radi obostranog upisa prava vlasništva uz novčanu nadoknadu za veću površinu u korist gđe. Antolić po postignutoj kupoprodajnoj cijeni za zemljište po prodaji kompleksa „Klara“.

Drugi način je da ukoliko druga strana ne bi pristala na sporazum, da stečajni dužnik podigne tužbu – protutužbu temeljem dosjelosti za nekretninu koju ima u posjedu, a nije vlasnik, identično kao što je to već napravila druga strana. Naime gđa. Jagica Antolović pokrenula tužbu radi utvrđenja prava vlasništva

To je bitno za stečajnu masu odnosno za kompleks „Klara“ jer je upravo katastarska čestica 214/2 koja je formalno u vlasništvu gđe. Antolović, glavni ulaz u tvornički kompleks.

Nakon što se riješe tužba i eventualna protutužba ili zaključi sporazum o zamjeni nekretnina i nakon što se izradi geodetski elaborat za formiranje jedne čestice, te nakon što se u procjendbenom elaboratu umanji površina čestice za površinu koja pripada Republici Hrvatskoj, stečajni upravitelj će predložiti sudu sazivanje ročišta za utvrđivanje početne cijene, donošenje rješenja o prodaji od strane suda, te donošenje odluke skupštine o uvjetima i načinu unovčenja.

II. FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

Saldo na dan 24.01.2024.g. **262.489,29 €**

Priliv na žiro račun od 24.01.2024. do 25.10.2024.

Prihod od zakupa	126.845,05 €
Pripis kamate	1,51 €
Ukupno priliv:	126.846,56 €

Odliv sa žiro računa od 24.01.2024. do 25.10.2024.

Najam ureda stečajnog upravitelja (132,72 € sa PDV-om/mj x 10 mj)	1.327,20 €
Knjigovodstvene usluge (132,72 € sa PDV-om/mj x 9 mj)	1.194,50 €
Bankarska naknada	139,68 €
HEP-ELEKTRA Zagreb	37.351,43 €
GRAD ZAGREB - komunalna naknada	19.943,31 €
Javni bilježnik – trošak predaje dva prijedloga u zemljišnu knjigu radi promjena naziva vlasnika u zk.ul. 758 i zk.ul. 6334 k.o. Resnik	29,89 €

Trošak pripreme dokumentacije za procjenu nekretnina, za prijedloge za zemljišne knjige, priprema dokumentacije za geodetske poslove	350,00 €
Materijalni trošak	47,76 €
Zagrebačka banka d.d. - naknada za izdavanje prometa po računu za 2014 i 2015 godinu	43,50 €
PDV	47.144,44 €
Ukupno odliv:	107.571,71 €

Saldo na dan 25.10.2024.g. **281.764,14 €**

Dospjeli nepodmireni troškovi

Trošak izrade procjene nekretnine	15.000,00 €
Ukupno:	15.000,00 €

Kako je stečajni upravitelj izvjestio sud u svom podnesku od 06.05.2024. zaprimljen je račun od Odvjetničkog društva Stanić - Rokotov i partneri d.o.o. za izvršene radnje u zastupanju u predmetu posl. br. P-3625/2010 na sveukupni iznos od 59.703,15 €, (osnovica 33.247,06 €, PDV 8.311,76 € i kamate 18.144,33 €).

Dosadašnjom analizom postojeće i naknadno pribavljene dokumentacije utvrđeno je da je stečajni dužnik u dva navrata izvršio isplatu iznosa od 123.000,00 kn (100.000,00 kn + PDV 23%) i to dana 15.11.2010. i 30.03.2011. odnosno sveukupno iznos od 246.000,00 kn, te ostaje otvoreno pitanje vezano uz fakturirani trošak za sastav tužbe 02.06.2010. u iznosu od 13.272,28 €, te podnesak od 16.05.2010. isto u iznosu od 13.272,28 € odnosno sveukupno osnovica od 26.272,28 € + PDV i kamate.

Za gore navedeni iznos osnovice od 26.272,28 € stečajni upravitelj se usaglašava sa punomoćnikom da se dođe do konačnog neisplaćenog iznosa. Kada se isto usaglasi izvjestit će se sud, a usaglašeni iznos bit će dodatni dospjeli, a nepodmireni trošak.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Kako je već opisano nakon što se riješe tužba i eventualna protutužba ili zaključi sporazum o zamjeni nekretnina i nakon što se izradi geodetski elaborat za formiranje jedne čestice, te nakon što se u procjendbenom elaboratu umanju površina čestice za površinu koja pripada Republici Hrvatskoj, stečajni upravitelj će predložiti sudu sazivanje ročišta za utvrđivanje početne cijene, donošenje rješenja o prodaji od strane suda, te donošenje odluke skupštine o uvjetima i načinu unovčenja.

IV. PRIJEDLOZI

Sukladno iznesenom stečajni upravitelj predlaže:

- 1) da sud primi na znanje sve radnje vezano uz neunovčenu stečajnu masu, a poglavito na uknjižbu, sporazum o zamjeni nekretnina, dio čestica koje se izdvajaju iz stečajne jer nisu vlasništvo stečajnog dužnika, financijsko izvješće u odnosu na priliv i odliv po žiro računu i dospjele nepodmirene troškove.

Mjesto i datum:

Zagreb, 28.10.2024.

Stečajni upravitelj:

Marinko Paić

U prilogu:

- Procjena nekretnine
- Račun za procjenu
- Izvadak posl. računa broj 139 od 25.10.2024.
- Zk. izvratci k.o. Resnik:
 - o zk. ul. 4595
 - o zk. ul. 6334 (k.č. 214/1 u posjedu gđe. Antolović, a vlasništvo Klare)
 - o zk. ul. 758 (k.č. 214/2 u posjedu Klare, a vlasništvo gđe. Antolović)
 - o zk., ul. 24159, 24634, 24158, 24635, 107894, 24617 (zk. vlasnik RH, društveno vlasništvo i fizičke osobe)

E-Potpis:

MARINKO PAIĆ

Datum:

28.10.2024.

Vrijeme:

11:10:57

DN:
SERIALNUMBER=HR65549080011132
CN=MARINKO PAIC
GIVENNAME=MARINKO
SURNAME=PAIC
L=ZAGREB
O=OSUŠA1
C=HR