

## **Obrazac 18. (čl. 89 st. 2 SZ)**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

#### **Poslovni broj spisa St-169/14**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

**RAMGRAD d.o.o. u stečaju, OIB: 39725255356, Zagreb, Vranovina 30**

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 01.01.2022.g. do 31.03.2022.g.**

Nastavno na prethodno podnijeta izvješća u ovom stečajnom postupku od 23.06.2014.g. za ispitno i izvještajno ročište održano dana 02.07.2014.g. (posebno ispitno ročište održano je dana 03.12.2014.g.), te periodična i tematska izvješća, posljednje od 03. siječnja 2022.g., u ovom izvješću u smislu odredbe čl. 89 st. 2 Stečajnog zakona iznosim slijedeće.

Stečajni upravitelj odmah nakon otvaranja stečajnog postupka identificirao je i preuzeo cjelokupnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika, koja se sastoji od nekretnina na lokaciji u Orešju, Zdenčice 4, 6, 8 i 10, te naknadno pronađene dvije garaže u Sv. Nedelji, Franje Tuđmana 13, te pokretnina – dva osobna automobila, sve detaljno specificirano u PREGLEDU IMOVINE I OBVEZA koji je sastavni dio izvješća stečajnog upravitelja od 23. lipnja 2014.g.

U prethodnim izvješćima, konačno u onom od 01. travnja 2021.g., posebno je izviješteno o tijeku i djelomičnom okončanju ovršnog postupka Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, u kojem su izložene prodaji nekretnine stečajnog dužnika na lokaciji u Orešju, Zdenčice, te su izvješću priloženi pregledi nekretnina koje su unovčene u tom ovršnom postupku (ukupno polučene kupoprodajne cijene iznose 4.403.861,00 kn). U razdoblju od prošlog izvješća unovčena je i nekretnina upisana u zk.ul.br. 4113 k.o. Strmec Samoborski koja je rješenjem ovršnog suda Ovr-887/2017 od 18.02.2021.g. dosuđena u vlasništvo kupcu BORIS VIDEĆ za cijenu od 3.290.000,00 kn. Nakon što je kupac uplatio punu cijenu u cijelosti, ovršni sud je zaključkom Ovr-887/2017 od 27.04.2021.g. odredio predaju označene nekretnine u posjed kupcu, a drugim zaključkom istoga dana, po prijedlogu stečajnog upravitelja, odredio je prijenos novčanih sredstava na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 164.a Stečajnog zakona). Time je ukupni iznos novčanih sredstava koja su polučena prodajom nekretnina u ovršnom postupku Ovr-887/2017 dosegao ukupno 7.653.651,00 kn pa je stečajni upravitelj dana 04.05.2021.g. podnio stečajnom sucu konačni prijedlog za obračun troškova i namirenje razlučnog vjerovnika. Nakon održanog ročišta za diobu kupovnine 19.05.2021.g., stečajni sudac je rješenjem o namirenju od 31.05.2021.g. odredio namirenje troškova stečajnog postupka u iznosu od 1.404.547,17 kn (u koji je uključena i porezna obveza nastala unovčenjem nekretnine u iznosu od 658.000,00 kn po osnovi poreza na dodanu vrijednost, PDV) dok je preostalim iznosom od 6.249.103,83 kn djelomično namirena osigurana tražbina prvog razlučnog vjerovnika. Kako je računovodstvo Trgovačkog suda u Zagrebu dana 23.06.2021.g. postupilo sukladno pravomoćnom rješenju o namirenju od 31.05.2021.g., stečajni upravitelj je pravodobno podmirio nastalu poreznu obvezu.

U odnosu na ukupno 8 garažnih parkirnih mjesta, GPM za koje ovršni sud nije zaprimio valjanu ponudu (za ukupno 8 garažnih parkirnih mjesta-GPM), pa je ovrha na tim nekretninama obustavljena, po prijedlogu stečajnog upravitelja za donošenje rješenja o prodaji ovih nekretnina u stečajnom postupku temeljem čl. 247 Stečajnog zakona, stečajni sudac je rješenjem o prodaji St-169/2014 od 20.04.2021.g. odredio njihovu prodaju u stečajnom postupku. Na ročištu koje je održano dana 19. svibnja 2021.g., svi prisutni razlučni vjerovnici suglasili su se sa prijedlogom stečajnog upravitelja da se početne cijene za svako GPM utvrdi sukladno procjeni vrijednosti istih koja je provedena u ovršnom postupku. Zaključcima od 16. srpnja 2021.g. stečajni sudac utvrdio je početne cijene i ostale uvjete prodaje a stečajni upravitelj je 19. srpnja 2021.g. podnio prijedlog FINA za prodaju označenih nekretnina elektroničkim javnim dražbama. Nakon podmirenja predujma troškova provedbe elektroničkih javnih dražbi u iznosu od 8.400,00 kn, FINA je dana 26.07.2021.g. objavila pozive za sudjelovanje u elektroničkim javnim dražbama sa rokom za uplatu jamčevina do 24.09.2021.g. i sa razdobljem za podnošenje ponuda od 05.10.-19.10.2021.g. Kako u provedbi 1. Elektroničke javne dražbe FINA nije zaprimila valjanu ponudu niti za jedno od prodaji izloženih GPM, dana 20. listopada 2021.g. objavila je 8 novih poziva za sudjelovanje u 2. elektroničkoj javnoj dražbi, u kojoj je početna cijena predmeta prodaje utvrđena sa 50% od procijenjenih vrijednosti, s rokom za uplatu jamčevine do 20.12.2021.g. i sa trajanjem do 13.01.2022.g. Odmah po isteku označenog roka, FINA je objavila, da su zaprimljene valjane ponude za kupnju svih 8 GPM (ukupni iznos ponuđenih cijena za svih 8 GPM iznosi 191.020,00 kn), a temeljem podataka FINA stečajni sud koji provodi unovčenje, donio je (do dana sastavljanja ovog izvješća) ukupno 5 (pet) rješenja o dosudi kupcima i to za GPM na adresi Zdenčice 6, upisane u zk.ul.br. 4064 k.o. Strmec Samoborski kao E-14, E-15, E-16, E-18 i E-19. U nastavnom razdoblju očekuje se donošenje rješenja o dosudi kupcima i u odnosu na preostala 3 GPM. Stečajni upravitelj podnio je FINA zahtjev za povrat neiskorištenog dijela predujma koji je položio za pokriće troškova provedbe elektroničkih javnih dražbi, temeljem kojeg je FINA dana 09. ožujka 2022.g. na račun stečajnog dužnika doznacila 50% položenog predujma, odn. iznos od 4.200,00 kn.

U dva ovršna postupka koje je protiv stečajnog dužnika pokrenuo VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. Zagreb je kao ovrhovoditelj, evidentiram slijedeće promjene:

1. Protiv rješenja o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave javnog bilježnika Mladen Ježek, Zagreb, br. Ovr-28530/2020 od 19.10.2020.g., radi isplate kn 12.628,40 spp, koje je ispravno, dostavljeno na adresu stečajnog upravitelja, izjavljen je pravodobno prigovor, postupak je nastavljen kao parnični pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem Povrv-4016/2020 a pripremno ročište zakazano je za dan 12. studenoga 2021.g., nakon kojeg su stranke izmijenile pisana očitovanja i dokumentaciju. Slijedeće ročište održano je dana 04. ožujka 2022.g., raspravljanje je zaključeno, a ročište za objavu presude određeno je za dan 01. travnja 2022.g.
2. Dana 25. kolovoza 2021.g. sa računa stečajnog dužnika ustegnut je iznos od ukupno 33.359,24 kn (glavnica 21.703,66 kn + kamate i troškovi) u korist označenog ovrhovoditelja. Zaplijena je provedena po nalogu FINA u postupku izravne naplate, sa „Opisom plaćanja: zaplijena Ovr-6175/2018”. Kako stečajni upravitelj nije imao evidentiran primitak rješenja o ovrsi navedene oznake, od FINA je pribavljeno rješenje o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave javnog bilježnika Katica Valić, Zagreb Ovr-6175/2018 od 12.10.2018.g. sa potvrdom pravomoćnosti i ovršnosti! Ovaj javni bilježnik pogrešno je i nezakonito dostavu rješenja o ovrsi vršio ovršeniku na adresu upisanu u sudski registar (Vranovina 30) umjesto na adresu stečajnog upravitelja (kao što je to učinio javni bilježnik Ježek sa rješenjem pod toč. 1.). Stečajni upravitelj dana

01.09.2021.g. javnom bilježniku koji je donio i opravomoćio rješenje podnosi prijedlog za ukidanje potvrde pravomoćnosti i ovršnosti (podredno žalba temeljem čl. 57 st. 3 OZ) da bi isti javni bilježnik – opet pogrešno! – svoj spis dostavio Trgovačkom sudu u Zagrebu umjesto stvarno nadležnom Općinskom sudu. Trgovački sud u Zagrebu rješenjem Ovr-309/21 od 20. rujna 2021.g. oglašava se stvarno nenadležnim i ustupa predmet Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, kojem će spis biti dostavljen nakon pravomoćnosti rješenja od 20. rujna 2021.g. tek dana 27.12.2021.g. TS Zagreb opravomoćio je rješenje od 20.09.2021.g. i spis je proslijeđen stvarno nadležnom Općinskom građanskom sudu u Zagrebu kod kojeg je zaveden pod brojem Ovr-389/2022 na daljni postupak. Ukoliko stečajni dužnik uspije sa prijedlogom za ukidanje potvrde pravomoćnosti i ovršnosti, steći će uvjete za povrat zaplijenjenih novčanih sredstava od ukupno 33.359,24 kn zbog stjecanja bez osnove (bezrazložno obogaćenje).

### FINANCIJSKO IZVJEŠĆE:

Kako je u prethodnim izvješćima opisano, stečajni upravitelj ostao je u bitno smanjenoj mogućnosti ostvarivati prihode od davanja u zakup slobodnih garažnih parkirnih mjesta (GPM) u dovršenim zgradama na adresi Zdenčice 4 i 6 te Franje Tuđmana 13. S druge strane, u razdoblju izvješćivanja, osim podmirenja najnužnijih troškova provedbe stečajnog postupka (dužne iznose poreza na dodanu vrijednost PDV na prihod od zakupa, pričuva za neprodane garaže, bankarske troškove i provizije po poslovnom računu i troškove vođenja poslovnih knjiga stečajnog dužnika u iznosu od 100,00 kn mjesečno + PDV). Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja FINA je izvršila povrat 50% predumljenog troška za provedbu elektroničkih javnih dražbi u iznosu od 8.400,00 kn, tj. dana 09.03.2022.g. je na račun stečajnog dužnika vraćeno 4.200,00 kn. Ovom izvješću prilažu se izvodi sa računa stečajnog dužnika od red.br. 1. do red.br. 3. za 2022.g., iz sadržaja kojih su razvidni svi ostvareni primici kao i svi učinjeni troškovi, sa naznakom da stanje novčanih sredstava na računu stečajnog dužnika na dan 31.03.2022.g. iznosi 782.725,93 kuna.

Mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka: zaključenju predmetnog stečajnog postupka bit će moguće prići tek nakon što budu unovčene nekretnine stečajnog dužnika specificirane u rješenju o prodaji St-169/2014 od 20.04.2021.g., s obzirom se radi o jedinoj do sada neunovčenoj imovini stečajnog dužnika koju je moguće izložiti prodaji. Kako je prethodno u ovom izvješću iznijeto, potrebno je, nakon uspješno provedene 2. elektroničke javne dražbe, još donijeti 3 rješenja o dosudi u odnosu na GPM na koja još nisu donijeta, te provesti postupak namirenja troškova i osiguranje tražbine razlučnog vjerovnika iz ukupno prodajom 8 GPM polučenih 191.020,00 kn, nakon čega će stečajni upravitelj biti u mogućnosti podnijeti sudu odgovarajući prijedlog za zaključenje predmetnog stečajnog postupka.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona – imovina stečajnog dužnika sastoji se od nekretnina i pokretnina kako su specificirane u PREGLEDU IMOVINE I OBVEZA koji je sastavni dio izvješća stečajnog upravitelja od 23.06.2014.g. za izvještajno ročište od 02.07.2014.g.

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu – do sada su unovčene pokretne, dva osobna automobila, u ovršnom postupku Ovr-454/2015 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, za ukupni iznos od 33.334,00 kn. U ovršnom postupku Ovr-2158/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru unovčena je nekretnina (stan) upisan u zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski, E-11, za ukupni iznos od 556.000,00 kn, U ovršnom postupku Ovr-887/2017 istog suda unovčene su nekretnine specificirane u Prilogu 1 i Prilogu 2 prethodnog izvješća, kao i u posebnom izvješću od 12.10.2020.g., koje je na traženje stečajnog suca iz zaključka od 08. listopada 2020.g., St-169/14, popraćeno sa svim rješenjima o dosudama nekretnina, za ukupni iznos od 4.405.551,00 kn. Unovčena je i nekretnina upisana u zk.ul.br. 4113 k.o. Strmec Samoborski za cijenu od 3.290.000,00 kn pa je ukupni iznos novčanih sredstava koji je polučen unovčenjem nekretnina u ovršnom postupku Ovr-887/2017 dosegao iznos od 7.653.651,00 kn
3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga – nisu unovčene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u odnosu na koje u ovršnom postupku sada Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, nije zaprimljena niti jedna ponuda, pa je ovrha obustavljena (8 GPM prema pregledu u Prilogu 3 Izvješća od 08.04.2020.g.), kao i one u odnosu na koje je došlo do odgode ovrhe (Prilog 4 Izvješća od 08.04.2020.g.). Po prijedlogu stečajnog upravitelja stečajni sudac je donio rješenje o prodaji 20.04.2021.g. i zaključak o prodaji 16.07.2021.g., u tijeku je prodaja ukupno 8 garažnih parkirnih mjesta, nakon provedene druge elektroničke javne dražbe primljene su valjane ponude za svih 8 GPM.
4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo – razlučna prava na nekretninama, specificirana u TABLICAMA RAZLUČNIH PRAVA, koje su sastavni dio izvješća stečajnog upravitelja od 23.06.2014.g., nisu u cijelosti ostvarena jer nisu unovčene sve nekretnine na kojima razlučna prava postoje. Razlučna prava na pokretinama (2 osobna automobila) djelomično su namirena u ovršnom postupku Ovr-454/15 Općinskog građanskog suda u Zagrebu. U ovršnom postupku Ovr-2158/17 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru djelomično je namirena osigurana tražbina razlučnog vjerovnika HOLCIM (Hrvatska) d.o.o. Nakon djelomičnog unovčenja nekretnina u ovršnom postupku Ovr-887/2017 istoga suda, pri čemu je polučeno 7.653.651,00 kn, djelomično je, iznosom od 6.249.103,83 kn namirena osigurana tražbina razlučnog prvog vjerovnika.
5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo – prijavljena izlučna prava na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika evidentirana su u TABLICI IZLUČNIH PRAVA koja je sastavni dio izvješća stečajnog upravitelja od 23.06.2014.g. a neki izlučni vjerovnici su kao treće osobe podnijele i prigovore u ovršnom postupku povodom kojih su pokrenute parnice radi proglašenja da su ovrhe nedopuštene. Kako je izlučni vjerovnik BRUNO BONAČI u odnosu na nekretninu, stan B1-103 i GPM 9 sveukupne površine 47,60 m<sup>2</sup>, upisan u zk.ul.br. 4064 k.o. Strmec Samoborski kao E-8 ishodio pravomoćnu presudu kojom je ovrha na označenoj nekretnini proglašena nedopuštenom, stečajni upravitelj je ovome, uz prethodno pribavljenu pisanu suglasnost razlučnog vjerovnika, dana 14.12.2021.g. izdao ovjerenu tabularnu ispravu, koju prilaže ovom izvješću.
6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju – vjerovnici stečajne mase i njihove tražbine utvrđene su rješenjima St-169/2014 od 30.09.2014.g. (ispitno ročište) i od 04.12.2014.g. (posebno ispitno ročište), nisu namirene

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka - nema
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) – nije provedena dioba
9. ostali podaci – sadržani su u financijskom izvješću

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Stečajni upravitelj i nadalje će zastupati stečajnog dužnika kao ovršenika u ovršnom postupku Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru u odnosu na nekretnine za koje je ovrha odgođena, kao i u parničnim postupcima na pokretanje kojih su upućene treće osobe po izjavljenim prigovorima, s obzirom su vjerovnici na skupštini 19. svibnja 2021.g. glasovanjem odbili prijedloge stečajnog upravitelja. U odnosu na nekretnine za koje je ovrha obustavljena (8 garažnih mjesta u Zdenčice 6), nakon što je stečajni sudac donio rješenje o prodaji u ovom stečajnom postupku (čl. 247 SZ) i odgovarajući zaključak o prodaji 16.07.2021.g., podnijet je zahtjev FINA za prodaju provedbom elektroničkih javnih dražbi. Po okončanju druge elektroničke javne dražba (u kojoj je rok za podnošenje ponuda istekao sa danom 13.01.2022.g.) zaprimljene su valjane ponude za svih 8 prodaji izloženih GPM. U tijeku je donošenje rješenja o dosudi kupcima (do dana sastavljanja ovog izvješća donijeta su rješenja o dosudi u odnosu na 5 GPM, potrebno je donijeti u odnosu na još 3 GPM), nakon njihove pravomoćnosti provesti postupak obračuna troškova i namirenje osigurane tražbine razložnog vjerovnika iz ukupno prodajom polučenih 191.020,00 kn, nakon čega će stečajni upravitelj biti u mogućnosti stečajnom sucu podnijeti shodni prijedlog za zaključenje predmetnog stečajnog postupka.

Priloga 3:

1. - Izvodi sa računa stečajnog dužnika 1/22, 2/22 i 3/22. (3)

Mjesto i datum:

Zagreb, 01. travnja 2022.g.

Stečajni upravitelj:

Nebojša Antolić, odvjetnik