

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu

Poslovni broj spisa : 3 St-413/2016

Dužnik: MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Matije Gupca 22

OIB;25029020073

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD

01. svibanj 2020. do 15. srpanj 2020.

- Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu poslovni broj St-413/2016-73 od 24.veljače 2020. određena je prodaja nekretnina u stečajnom postupku upisanih u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4350/4 i to: 4. suvlasničkog dijela, 5. suvlasničkog dijela i 10.suvlasničkog dijela.
Izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina po stalnom sudskom procjenitelju Edvard Blajer , dipl.ing. iz Slavonskog Broda, zaposlenog u TD Pro Inženjering d.o.o. Slavonski Brod.
- 1.1. Nekretnina u naravi poslovni prostor – 4.suvlasnički dio 90/100 procjenjena je u iznosu od 807.900,00 kn s tim da iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za PPN, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti
- 1.2. Nekretnina u naravi stan na 1. katu – 5. suvlasnički dio 51/100 procjenjena je u iznosu od 572.000,00 kn s tim da iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za PPN, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti
- 1.3. Nekretnina u naravi stan na 2. katu – 10. suvlasnički dio 57/100 procjenjena je u iznosu od 544.800,00 kn s tim da iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za PPN, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti

Razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. Zagreb suglasio je sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnina, a stečajna sudkinja zaključkom od 28.travnja 2020. pozvala je kupce stanova i parkirališnih mjesta, razlučne vjerovnike i sve zainteresirane osobe očitovati se o Elaboratu o procjenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina u roku od 8 dana.

Nakon održanog ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnina , na stranicama FINA oglašena je prva javna dražba za stan 10.suvlasnički udio, dok za ostale dvije nekretnine nije oglašena prva javna dražba zbog štamparskih pogrešaka u rješenju.
Očekuje se tijekom mjeseca kolovoza 2020.g. oglašavanje javne dražbe i za preostale dvije nekretnine.

- Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu St-413/2016-77 od 16.ožujka 2020. , u točki I. odobreno je stečajnoj upraviteljici poduzimanje radnji zaključenja anexa sudske nagodbe u formi sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora za kupce- izlučne vjerovnike Josipa Zvirotić, Olgu Obradović, Đuro Đaković Termoenergetska postrojenja d.o.o. Slavonski Brod, Katu Božić, Stanišić Dubravku i Dinku Kutlić kojim će se omogućiti upis prava vlasništva i izdati tabularnu ispravu na stanovima koji koriste označene fizičke i pravna osoba.

Zaključkom Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu St-413/2016-80 od 09.travnja 2020. pozvani su korisnici stanova , osim Olge Obradović čiji ugovor kao predmet kupoprodaje ima sadržano i parkirališno mjesto , uplatiti na depozitni račun suda kupoprodajnu cijenu za parkirališna mjesta koja nakon etažiranja čine sastavni opisni dio stana.

Nakon dostave dokaza da su kupci , koji su na to pozvani, uplatili na depozitni račun suda novčane iznose po osnovi tržišne vrijednosti parkirališnog mjesta koji je pripadak svakom stanu, a postupajući u skladu sa nalogom stečajne sutkinje iz ovosudnog rješenja od 16.ožujka 2020.g. zaključene su u formi javnobilježničkog akta:

1. / Izvansudska nagodba sa Josip Zvirotić, broj OV-3489/2020 od 18.06.2020. pred JB Ružom Medunić, Slavonski Brod
- 2./ Izvansudska nagodba sa ĐURO ĐAKOVIĆ TERMOENERGETSKA POSTROJENJA d.o.o, broj OV.3812/2020 od 01.07.2020. pred JB Ružom Medunić, Slavonski Brod
- 3./ Izvansudska nagodba sa Dinka Kutlić, broj OV-3351/2020 od 12.06.2020. pred JB Ružom Medunić Slavonski Brod
- 4./ Izvansudska nagodba sa Natašom Obradović kao zakonskom nasljednicom iza pok. Olge Obradović broj OV-3494/2020 pred JB Ružom Medunić Slavonski Brod
- 5./ Izvansudska nagodba sa Katom Božić , broj OV-3487/2020 od 18.06.2020. pred JB Ružom Medunić Slavonski Brod
- 6./ Izvansudska nagodba sa Dubravkom Stanišić, broj OV-3356/2020 od 12.o6.2020.pred JB Ružom Medunić Slavonski Brod

Dubravka Stanišić istom ispravom izdala je tabularnu izjavu MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod za uknjižbu prava vlasništva na stanu koji je upisan u zk.ul.br. 5815 k.o. Slavonski Brod , kč.br. 4595/2 Stambena zgrada u Nas. Kralja Tomislava sa 590 m2, 35. suvlasnički dio: 1/43 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35), stan na IV katu u Naselju Kralja Tomislava 2 koji se sastoji od 1 sobe, kuhinje, ostave i kupaonice i hodnika ukupne površine 34,33 m2, a sve u skladu sa svojom ugovornom obvezom kojom je ugovoreno plaćanje dijela kupoprodajne cijene u novčanom iznosu, a dio kupoprodajne cijene u vrijednosti označenog stana.

Isprava je predana na uknjižbu u zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Slavonskom Brodu i nakon uknjižbe prava vlasništva angažirati će se ovlašteni procjenitelj nekretnina radi izrade elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine kako bi se moglo pristupiti unovčenju nekretnina s tim da će se zatražiti sazivanje Skupštine vjerovnika kako bi se donijela odluka o načinu unovčenja budućih na nekretnini nema tereta.

Izvršena je primopredaja stana o čemu je sastavljen zapisnik i stečajna masa od mjeseca srpnja 2020.g. obveznik je plaćanja režijskih troškova za stan u Naselju Kralja Tomislava.

- Izvansudska nagodba nije zaključena sa Nenadom Pandak iz razloga nemogućnosti dolaska imenovanog u Slavonski Brod jer se nalazi na privremenom radu na području arapskog poluotoka sa kojim nisu uspostavljeni avionski letovi zbog epidemiološke situacije.

Sudski postupci:

- 7/P-35/2018, sada 7/P-116/2019 – Tužitelj Stana Ratković / tuženik MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, radi utvrđenja prava vlasništva – nepravomoćnom presudom odbijen je tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva. Po žalbi tužiteljice predmet se nalazio na rješavanju pred VTS.

Visoki trgovački sud u Zagrebu presudom poslovni broj PŽ-2029/2020-2 od 02.lipnja 2020. preinačio je prvostupanjsku presudu u cijelosti na način da je utvrdio pravo vlasništva tužiteljice na predmetnom stanu i naložio stečajnom dužniku platiti troškove parničnog postupka u iznosu od 19.438,00 kn i troškove žalbenog postupka u iznosu od 5.606,25 kn.

VTS prihvaća uplatu kupoprodajne cijene koju je u predugovoru potvrdio svojim potpisom tadašnji član uprave iako ista nije uplaćena na žiro račun stečajnog dužnika, kao dokaz isplaćene kupoprodajne cijene u cijelosti.

Izvršen je prijeboj potraživanja stečajnog dužnika po osnovi dospjelih, a neisplaćenih rata stanarine i utvrđeno dugovanje prema tužiteljici u visini od 18.444,25 kn koje će biti plaćeno u narednom razdoblju kao obveza stečajne mase.

S obzirom na zauzeto pravno shvaćanje Visokog trgovačkog suda RH koje je sukladno i zauzetom pravnom shvaćanju Vrhovnog suda RH kako isplata kupoprodajne cijene na ruke članu uprave društva znači izvršenje ugovorne obveze kupca prema prodavatelju, ukazalo se opravdanim poduzete pravne radnje u skladu sa ovosudnim rješenjem od 16. ožujka 2020. jer u svim izvansudskim nagodbama kupci su se odrekli prava na potraživanja prema stečajnom vjerovniku novčanih iznosa po osnovi parničnih troškova sa zakonskim zateznim kamatama, što znači da je u stečajnoj masi zadržan iznos od cca 100.000,00 kn koliko je bilo presuđeno po presudama.

II.STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina upisana u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod

-kč.br. 4350/4 – Ulica dr. Andrije Štampara sa 804 m²

Dvorište sa 502

Zgrada mješovite uporabe Sl.Brod, ul dr. A. Štampara 12 sa 302 m²,

u naravi stambeno-poslovna zgrada sa 16 stanova i 2 poslovna prostora.

Na nekretninama su upisana razlučna prava u korist:

- 1./ H-Abduco d.o.o. Zagreb, vrijednost 4.500.000,00 kn uvećano za kamate, Z-1029/08
- 2./ Terazzo d.o.o. Slav. Brod za glavni dug od 185.800 eur po srednjem tečaju eur HNB na dan isplate, ostala potraživanja temeljem Ugovor o hipoteci, Z-7383/11
- 3./ Šokić Stipo, Lipik, Školska 24 vrijednost 115.000 eur, ostala potraživanja temeljem Ugovora o hipoteci od 11.10.2011., Z-7384/11.
- 4./ Ivica Perković vl. Obrta Interijer Marko Gornja Vrba, Gospodarska 15, Ovr-1586/11, Z-8044/11
- 5./ Ćuk Igor, Slav. Brod, Marsonia 13, Ovr-4312/11, Z-8905/11
- 6./ Olga Obradović, Sl. Brod, A. Štampara 10, Ovr-790/13, Z-2580/13
- 7./ Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb, Ovr-3225/13, Z-8926/13
- 8./ RH MF Porezna uprava Područni ured Sl. Brod Ovr-1153/14, Z-5881/14

- Stanje stečajne mase u odnosu na nekretnine neizmijenjeno je u odnosu na izvješće od 10.srpnja 2017. s tim da je na stranicama FINA objavljen poziv za prvu javnu dražbu za stan 10.suvlasnički udio, a svaka zaključena izvansudska nagodba sadržava clausula intanbulandi za prijenos prava vlasništva sa stečajnog dužnika na kupca

- Najmoprimci podmiruju najam nekretnine koje drže u posjedu, s tim da najam od dana zaključenja izvasudskih nagodbi plaćaju najmoprimac Antun Tominović (koji nije kupac stana nego mu je stan dan u najam nakon otvaranja stečajnog postupka i najmoprimac Jadranka Ćuk koji je stan dobila temeljem Ugovora o diobi bračne stečevine sa svojim suprugom i u stanu živi sa mlt. djetetom)

- Izvršena rezervacija novčanih sredstava zaprimljenih na žiro računu stečajnog dužnika po osnovi uplate dijela kupoprodajne cijene za stan od Nenad Pandak , Dinke Kutlić i Dubravke Stanišić za korist prvog razlučnog vjerovnika H-ABDUKO d.o.o. Zagreb. Dioba novčanih sredstava predložiti će se nakon očitovanja razlučnog vjerovnika , s tim da je obveza poreza na dodanu vrijednost podmirena po dospjeću nakon isteka mjeseca u kojem je na žiro račun uplaćen dio kupoprodajne cijene jer je stečajni dužnik obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost na sve razlike kupoprodajnih cijena ili kupoprodajne cijene za parkirališna mjesta koja zaprimi na poslovni račun najkasnije do 30. u tekućem mjesecu za prošli mjesec.

Priljev i odljev novčanih sredstava od 01. svibnja 2020. do 15. srpnja 2020.

PRILJEV	
Prethodno stanje;	523.719,52 kn
Najamnine	6.731,25 kn
UKUPNO (priljev)	530.450,77 kn
ODLJEV	
Naknada za usluge platnog prometa	239,75 kn
Knjigovodstvene usluge	4.375,00 kn
Usluga procjene nekretnina	6.000,00 kn
Ukupno (odljev)	10.614,75 kn
Saldo na dan 15.07.2020.	519.836,02 kn

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- angažirati sudskog vještaka za procjenu stana u vlasništvu stečajnog dužnika upisanog u zk.ul.br. 5815 k.o. Slavonski Brod
- predložiti zakazivanje Skupštine vjerovnika radi odluke o načinu unovčenja stana koji nije opterećen razlučnim pravom nakon dostave Elaborata
- zaključiti Izvansudsku nagodbu sa Nenadom Pandak iz Slavonskog Broda kada se za to steknu uvjeti zbog epidemiloške situacije

Slavonski Brod, 20. srpanj 2020.

Stečajna upraviteljica

Prilog: Izvod o stanju i prometu računa od 15.07.2020.

Zapisnik o primopredaji stana od 17.lipnja 2020.g.

