

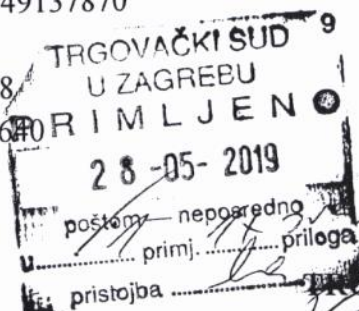
ŠTRIGOVA d.o.o.-u stečaju

Strmec, Ulica bagrema 2, OIB: 98149137870

stečajni upravitelj

NADA RELJIĆ OIB: 63776354688

Tel: 035/451015 Mob: 091/451-7640

E-mail: [nada.reljic@gmail.com](mailto:nada.reljic@gmail.com)

NA.St-1389/17

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
10000 ZAGREB AMRUŠEVA  
sudac Nikolina Dorić Hadžisejdić

obrazac 20

## IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE ŠTRIGOVA d.o.o.-u stečaju OIB: 98149137870

Za izvještajno ročište 13. lipnja 2019

### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 22. veljače 2019 DO 25.05.2019

22. veljače 2019 Rješenjem 85.St-1389/17-27 TS u Zagrebu, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ŠTRIGOVA d.o.o., Strmec, Ulica bagrema 2, OIB: 98149137870,,

Financijska agencija podnijela je zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom ŠTRIGOVA d.o.o., Strmec, Ulica bagrema 2, OIB: 98149137870, na temelju odredbe čl. 444. st. 1. Stečajnog zakona koji postupak je vođen pred sudom pod poslovnim brojem St-4024/15.

Pravomoćnim rješenjem broj St-4024/15 od 21. ožujka 2017. obustavljen je skraćeni stečajni postupak nad dužnikom na temelju odredaba čl. 433. iz razloga što su vjerovnici Partner banka d.d. Zagreb i Zagrebačka banka d. d. svojim podnescima obavijestili sud da je dužnik vlasnik više nekretnina na kojima ovi vjerovnici imaju upisana založna prava,

#### Podaci o dužniku

Štrigova d.o.o. osnovan je 15. listopada 2008 sklapanjem Društvenog ugovora o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću te je društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod nazivom ŠTRIGOVA d.o.o. za turizam i usluge MBS 080673625 OIB 98149137870

Temeljni kapital 20.000,00 kuna

Predmet poslovanja u sudskom registru upisane su djelatnosti kupnja i prodaja robe, obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu zastupanje stranih tvrtki i slično, a kao osnovna sjelatnost društva u NKD upisana je šifra 55.20 Odmarališta i slični objekti za kraći odmor

#### Osobe ovlaštene za zastupanje – do stečaja

Gordan Budić Zagreb, Šalata 10

Danijel Jerić Strmec, Jasena 32

Nada Reljić- stečajni upravitelj

## II. OBAVLJENE RADNJE

**Od otavarnja stečaja do danas stečajna upraviteljica je:**

- poslala dopise radi prikupljanja podatke o dužniku i imovini od odgovornih osoba i institucija
- primila prijave tražbina
- sačinila uvid u zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu
- radi utvrđivanja vrijednosti imovine kontaktirala procjenitelja Miro Zavalić, iz Zagreba
- Sačinila žig ŠTRIGOVA d.o.o.-u stečaju
- U Kent banci otvorila žiro račun za ŠTRIGOVA d.o.o.-u stečaju
- Sačinila tablice tražbina vjerovnika
- Sačinila ovaj izvještaj za skupštinu vjerovnika za 13.6.2019
- stečajna upraviteljica je službeno zatražila dokumente i podatke o ovoj pravnoj osobi i to od odgovornih osoba Gordan Budić Zagreb, Šalata 10

Danijel Jerić Strmec, Jasena 32

Odgovornim osobama kojima su dopisi slani i na adrese stanovanja u vrijeme osnivanja tvrtke i na adrese na kojima se po OIB-u nalaze danas, Danijel Jerić OIB 53386719049 Zagreb Pazinska 31 i ,PAZINSKA 31 I Gordan Budić OIB 62107854709 Zagreb Bauerova 19 poslana pošta nije uručena ,te je vraćena sa povratnicom primatelj nepoznat.

**Prikupljeni su podaci od:**

-FINA Zagreb iz kojih je utvrđeno da je dužnik 20.11.2013 pri predaji godišnjeg obračuna za period 01.01.2012 - 31.12.12 predao Izjavu o neaktivnosti

Račun dužnika blokiran je neprekidno od 24.06.2010 godine. Na dan 31.7.2013 .žiro račun dužnika blokiran je sa iznos od 3.521.877,07 kn

-Centar za vozila Hrvatske d.d. H-151 CVH STP "CROATIA" dostavio je potvrdu da stečajni dužnik nije registriran kao vlasnik motornih vozila u RH

-HZMO – prema primljenoj obavijesti dužnik nema zaposlenih radnika

-Podatke o vlasništvu nekretnina preuzela sam sa iz spisa 85. St-1389/17-27 a navedene zemljišne izvratke preuzela sam sa web stranica Ministarstva pravosuđa-zemljišne knjige

## III. STANJE STEČAJNE MASE

Prema podacima sudskog spisa- podaci iz zemljišnih knjiga RH dužnik je u vlasništvu nekretnina:

	ZK ODJEL ČAKOVAC	KČ-	M2	ČHW	OZNAKA ZEMJIŠTA
rbr	ZK-uložak		površina		
1	232	169/140/3	680		ORANICA ŠTRIGOVSKI VRH
2	233	169/140/4	1442		ORANICA ŠTRIGOVSKI VRH
3	234	169/140/5/		106	ORANICA
4	285	169/140/1/		947	ORANICA I VOČNJAK
5	407	169/140/5/3		675	ORANICA
6	415	137/16	9354		GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠ
	<b>UKUPNO</b>		<b>11476</b>	<b>1728</b>	



#### IV RAZLUČNA PRAVA I OPTEREĆENJA NEKRETNINA

Na ZK izvratku 415 kč 137/16 na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.04.2009., uknjiženo je 9.4.2009 pravo zalogu za iznos od 400.000,00 EUR (četiristo tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi, koja na dan sklapanja Ugovora iznosi 9,51 % godišnje ,interkalarnu kamatu po stopi jednakoj stopi redovne kamate, te sve ostale uvjete iz Ugovora, za korist **ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2**

11.09.2017.g. Zaprimljeno je pod brojem Z-7945/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju trostranog ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 30.05.2017.g. **APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, (VELIKO VOJVODSTVO LUKSEMBURG), 1 RUE JEAN PIRET L-2350 - LUKSEMBURG, LUKSEMBURG** Tražbina ovog vjerovnika na dan 21.5.2019 iznosi 5.716.724,65 kuna od čega se na upisano založno pravo od 400.000,00 Eu odnosi 2.968.308,40 kuna na glavnici kredita , a 2.748.416,25 predstavljaju kamate

2. Drugo upisani založni vjerovnik jeste **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2** Upis u zemljišne knjige Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-261/10 Na temelju Sporazuma br. 0191-2009-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na radi osiguranja plaćanja mjenice od 10.12.2009.g., Uknjiženo pravo zalogu iznosi od 400.000,00 EUR (slovima: četiristo tisuća eura), u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja koja

3. Na svim ostalim parcelama po ZK izvadcima 232, 234, 285 i 407 dana 18.01.2010. broj Z-261/10 uknjiženo je na temelju Sporazuma br. 0191-2009-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 10.12.2009.g., pravo zalogu za iznos od 400.000,00 EUR (slovima: četiristo tisuća eura), u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 30.06.2016.g., a radi osiguranja plateža mjenice , za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2**

4. Na parceli ZK 233 KČ 169/140/4 Zaprimljeno 04.07.2013. broj Z-4389/13. Na temelju pravomoćnog Rješenja Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-98/11, Ovr-661/13 od 07.05.2013.g. uknjižuje se pravo zalogu sa prednosnim redom namirenja prema upisanoj zabilježbi ovrhe br.Ovr-527/11 od 18.05.2011.g. pod br.Z-3224/11., za iznos od: - 200.736,95 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 22.12.2010., pa do plaćanja po stopi koju propisuje čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima i to uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena te pripadajuće javnobilježničkih i troškove ovrhe. za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2** Na dan otvaranja stečaja tražbina ovog vjerovnika po založnom pravu iznosi 2.477.570,46 kuna



## V. VRIJEDNOST NEKRETNINA

### 5.1. KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Iz knjigovodstvenih kartica nisam utvrdila nabavnu vrijednost navedenih nekretnina po pojedinačnim ZK izvadcima i parcelama , jer stečajni dužnik nije dostavio traženu dokumentaciju niti u RGF-ina ima podataka ( bilance stanja) te se utvrđene imovine treba utvrditi procjenom po sudskom vještaku nadležnom za ovu vrstu procjene imovine.

### 5.2. VRIJEDNOST IMOVINE PREMA PROCJENI SUDSKOG VJEŠTAKA

UKUPNO POLJOPR.ZEMLJIŠTE	23.000 kn	3.130,18 €
ZEMLJIŠTE ZK 137/16	267.000 kn	36.337,28 €
GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE	3.090.000 kn	420.532,54 €
UKUPNO 137/16 ZK 415	3.357.000 kn	456.869,82 €
SVEUKUPNO	3.380.000 kn	460.000,00 €

Tečaj 1.eur u travnju 2011 vrijedio je 7,347826087 kuna

Prema procjeni sudskog vještaka Miro Zavalić dipl.ing građevine , iz Zagreba od travnja 2011 god. Ukupna imovina ima tržišnu vrijednost od 3.380.000,00 kuna, od čega se 3.090.000,00 kn odnosi na građevinske objekte iz ZK IZVATKA 415 KČ 137/16, 267.000,00 kn . na zemljište istog ZK izvatka, dok je poljoprivredno zemljište ostalih ZK izvadaka procijenjeno na svega 23.000,00 kuna

Za utvrđivanje Vrijednosti nekretnina procjenu sam primila od Partner banke d.d., koju je u travnju 2011 god. radio navedeni sudski vještak Zavalić Miro.

Za reviziju i izmjene procjene iz 2011 g. kontaktirala sam vještaka Miro Zavalić. koji smatra da je reviziju procjene utvrđivanja tržišne vrijednosti potrebno vršiti radi nastalih izmjena Zakona i pravilnika koji se primjenjuju pri procjeni nekretnina ,no o tome odluku predlažem da donese Skupština Vjerovnika.

Nekretnina KČ 137/16 ZK UL 415 .čine jedinstvenu cjelinu površine **9354 u sastavu koje je:**

GOSPODARSKA ZGRADA 528 m2

GOSPODARSKA ZGRADA 211m2

KLIJET 87m2

DVORIŠTE 5579m2

LIVADA 2045m2

VINOGRAD 904 m2

Kao ekonomista smatram da nije nužno vršiti novu procjenu imovine upisane na parcelama 137/16 ZK 415 gospodarske zgrade i dvorište .Ovo iz razloga što se j prilikom davanja kredita i primanja založne hipoteke vjerovnik ZABA d.d. upisao kao založni vjerovnik sa 400.000 eura sa pravom naplate glavnice kredita od 400.000 Eu , te ugovorene redovne i z. z. kamate na kredit u trajanju od sedam godina i šest mjeseci ( 9.4.2009 g. do 9.10.2015)

Imovina opterećena teretom ZABE d.d. odnosno pravnog slijednika APS DELTA SA ,kao prvog založnog vjerovnika upisanog u ZK 415 Općinskog suda u Čakovcu opterećena na dan otvaranja stečaja 22. Veljače 2019 sa 5.716.724,65 kuna potraživanja vjerovnika APS DELTA SA , što na dan 21.5.2019 iznosi 770.448,07 eura odnosno 77 % više od procijenjene vrijednosti nekretnina 2011.god.

Od 2011 godine do otvaranja stečaja 2019 tečaj Eura ,porastao je za prosječno 10%, vrijednosti nekretnina ( kuća ) u RH d 2011 do 2019 su prema statističkim pokazateljima porasle za 15 % ,



te bi prema tim pokazateljima današnja tržišna vrijednost konkretne nekretnina mogla iznositi cca, 490.000 eura Tražbina APS DELTA SA iznosi 770.448 Eu. Već i stog stanovišta veoma je mala vjerojatnost da bi ista nekretnina u reviziji mogla biti procijenjena za 67 % veći iznos nego je to bila 2011.g. Isto tako smatram da niti jedna izmjena procjene neće bitno uticati na cijenu po kojoj će nekretnina biti prodana i da će se stvarna tržišna vrijednost imovine utvrditi automatski na tržištu, neovisno o početnoj cijeni jer se u stečaju nekretnine prodaju po cijeni od 100 % do 25 % i manje utvrđene procijenjene vrijednosti , a prodaja ispod 5.716.724,65 kuna ili 770.448 eur. neće drugo upisanom založnom vjerovniku Partner banci doprinijeti niti sa 1 kunom na pravo naplatu potraživanja upisanog na ovom ZK izvatku.

Radi veće početne prodajne cijene eventualno je opravdano pristupiti izradi nove procjene vrijednosti nekretnina po parcelama poljoprivrednih površina na ZK izvacima 232, 233, 234, 285 i 407 , na kojima je jedini upisani založni vjerovnik Partner banka d.d. Zagreb , a u cilju da se prodajom ovih nekretnina maximizira iznos namirenja tražbine ovog vjerovnika .Malo je vjerojatno da će vjerovnik RH MF Porezna uprava s tražbinom od 4.850,49 u kojoj je sadržano razlučno pravo od 1.728,15 kuna prodajom ovih nekretnina moći biti namiren.

## VI OBVEZE STEČAJNE MASE

red tražbine	prijavljene tražbine u kn.	priznate tražbine kn
razlučni vjerovnici	8.196.023,26	8.196.023,26
vjerovnici II višeg isplatnog reda	8.202.196,25	8.202.196,25
<b>UKUPNO OBAVEZE</b>	<b>8.202.196,25</b>	<b>8.202.196,25</b>

## VII TROŠKOVI UNOVČENJA IMOVINE

TROŠKOVI UNOVČENJA	kuna
troškovi procjene imovine	6.000,00
troškovi oglasa o prodaji	8.000,00

## ZAJEDNIČKI TROŠKOVI STEČAJNE MASE

	VRSTA TROŠKA	IZNOS KUNA
1	Poštanske usluge i izrada žiga	300
2	Knjigovodstvene usluge kunsko za 6 mjeseci	6000
3	usluge banke i FINE	700
4	troškovi arhiviranja dokumentacije na tri godine	3000
6	Dnevnice za službena putovanja i troškovi noćenja	1000
7	Troškovi uporabe vlastitog automobila	2000
8	cestarina ,trošak , tunela, parkiranja, i sl.,	1000
9	trošak osiguranja stečajnog .upravitelja.	2000
10	<b>UKUPNO</b>	<b>16.000</b>

**NAGRADA STEČAJNOM UPRAVITELJU** –Uredba o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima ( NN 105/2015

## VIII RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Ovisno o odluci skupštine vjerovnika u narednom razdoblju potrebno je :

1. izraditi nove izrade procjene vrijednosti nekretnina upisane na parcelama na ZK izvacima 232, 233, 234, 285 i 407 Općinskog suda u Čakovcu
2. pristupiti prodaji nekretnina upisanih na ZK 415 ČK 137/15 površine 9354 m2 ukupne procijenjene vrijednosti od 3.357.000 kn , a koje se nekretnina sastoji od Gospodarske zgrade površine 528 m2, Gospodarske zgrade površine 211 m2, Klijet površine 87 m2 , dvorišta 5579 m2, livade 2045 m2 i vinograd 904 m2
3. Zbog bržeg i efikasnijeg zaključenja ovog stečaja i što veće naplate potraživanja iz založnog prava vjerovnika stečajna upraviteljica predlaže da se založni vjerovnici APS DELTA S.A i Partner banka d.d. izjasne o namjeri dali žele kupiti založene nekretnine na način da iste plate prijebojem svojih priznatih potraživanja uz doplatu troškova stečajnog vođenja i zaključenja stečajnog postupka , ili su za prodaju nekretnina putem FINE po pravilima prodaje prema Ovršnom zakonu RH (NN 12/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 )

Temeljem naprijed iznesenog predlažem da se na skupštini vjerovnika donese slijedeća

### ODLUKA

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
  2. Utvrđuje se da zbog nedostatka obrtnih sredstava nema uvjeta na nastavak rada i obavljanja djelatnosti.
  3. Odobrava se stečajnom upravitelju preuzimanje ,nastavak i pokretanje parnica i ovrha, ako se pregledom arhive naknadno utvrdi postojanje parnica iz kojih se mogu polučiti prihodi za stečajnu masu. o čemu će stečajni upravitelj odmah obavijestiti Sud i skupštinu vjerovnika.
  4. Prihvaća se procijenjena vrijednost nekretnina **ZK uložka: 415 ČK 137/15 Općinski sud u Čakovcu Katastarska općina Štrigova u iznosu od 3.357.000 kn** izvršena po sudskom vještaku Miro Zavalić dipl.ing građevine , iz Zagreba
  5. Prihvaća se prijedlog stečajne upraviteljice da stečajni sudac izda zaključak o prodaji imovine kojim se Određuje prodaja putem FINA elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika
- Prodaju nekretnine iz točke 4. provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
- kao početna cijena utvrđuje se iznos od  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti što iznosi 2.517.750,00
- Imovina iz točke 4. ove odluke ne može se prodati:
- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 2.517.750,00 kuna
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 1.678.500 kuna
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 839.250 kuna



61

6. Prodaja će se obustaviti ako se nekretnina ne proda na trećoj dražbi, a o daljnjem tijeku unovčenja skupština će donijeti novu odluku.

7. Prodaju nekretnine provest će Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini.

8. U zemljišnim knjigama koje vodi zemljišno-knjižni odjel Općinski sud Čakovec KO Štrigova Broj ZK uložka 415 zapisati će se zabilježba zaključka o prodaji nekretnina vlasništva **ŠTRIGOVA D.O.O., STRMEC, ULICA BAGREMA 2**

**Imovina je opterećena sa 8.196.023,26** koji iznos se sastoji od 5.716.724,65 tražbine vjerovnika APS DELTA SA, 2.480.621,11 kuna tražbine vjerovnika **PARTNER BANKA** i tražbine vjerovnika RH MF PU ZAGREB u iznosu od 1.728,15 kuna.

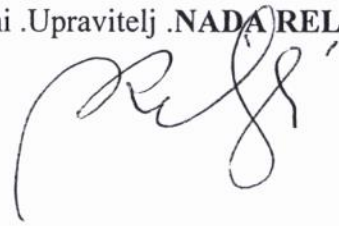
8 odobrava se stečajnom upravitelju angažiranje osoba: Miro Zavalić dipl.ing građevine, iz Zagreba za procjenu vrijednosti imovine po zemljišnim izvacima u vlasništvu **ŠTRIGOVA d.o.o**

rbr	ZK ULOŽAK	KAT.ČEST	Površina m2	ČHW	Upisano u ZK Čakovec KO Štrigova
1	232	169/140/3	680		ORANICA ŠTRIGOVSKI VRH
2	233	169/140/4	1442		ORANICA ŠTRIGOVSKI VRH
3	234	169/140/5/		106	ORANICA
4	285	169/140/1/		947	ORANICA I VOČNJAK
5	407	169/140/5/3		675	ORANICA

9. Odobrava se stečajnom upravitelju angažiranje osobe za knjigovodstvene poslove, arhiviranje dokumentacije, a sve u iznosima do visine troškova u ovom izvještaju.

U Slavonskom .Brodu, 26.5.2019

stečajni .Upravitelj .**NADA RELJIĆ**



Kao prilog u spis se dostavlja 1389/17

TABLICE ISPITANIH TRAŽBINA

I PRIJAVE TRAŽBINA

PARTNER BANKE D.D.

APS DELTA S.A., OIB: 45421012929

## II DOKUMENTI UZ IZVJEŠTAJ :

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka

Aktivni-izvadak-MBS- iz sudskog registra

dopis tvrtki Štrigova d.o.o.

dopis DANIJELU JERIĆ direktor  
dopis GORDAN BUDIĆ direktor  
dopis PARTNER BANCI  
dopis FINI  
dopis CVT za vozila Štrigova d.o.o.  
račun fine za odgovor  
PLAĆANJE FINI ZA podaci Štrigova d.o.o.  
ponuda CWT  
RBA\_PLAĆANJE CWT ZA STRIGOVA  
Dopis UPUĆEN HZMO  
HZMO -ODGOVOR ZA STRIGOVA d.o.o.  
CENTAR ZA VOZILA-UVJERENJE ZA STRIGOVA d.o.o.  
FINA PODACI ZA ŠTRIGOVA d.o.o.  
FINA OČEVIDNIK PLAĆANJA STRIGOVA str 1-7  
HPT TROŠKOVI STRIGOVA STRMEC 64,50  
HPT TROŠKOVI STRIGOVA STRMEC 67,35  
RGFI-javna objava izjava o neaktivnosti  
vraćena pošta Gordan Budić  
vraćena pošta Danijelj Jerić  
vraćena pošta Štrigova d.o.o.  
ZK 232 Općinski sud Čakovec KO Štrigova  
ZK 233 Općinski sud Čakovec KO Štrigova  
ZK 234 Općinski sud Čakovec KO Štrigova  
ZK 285 Općinski sud Čakovec KO Štrigova  
ZK 407 Općinski sud Čakovec KO Štrigova  
ZK 414 Općinski sud Čakovec KO Štrigova  
procjena imovine iz 2011 g.

**U Slavonskom Brodu, 26.5.2019**

stečajni .Upravitelj **NADA RELJIĆ**

