

U Zagrebu 27.travnja 2021.

**Obrazac 18.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

**Nadležni trgovački sud:** **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
AMRUŠEVA 2/II  
10 000 ZAGREB**

**Stečajni sudac:** **gđa. Maja Praljak**

**Poslovni broj spisa:** **46. St-2272/19**

**Dužnik:** **STEČAJNA MASA IZA  
KRAJ BALKANA j. d.o.o.  
Pirovac gornji 24  
10 000 Zagreb  
OIB 06806948913  
MBS 081265965**

**1) Tijek stečajnog postupka od 01. veljače 2021. do 26. travnja 2021. godine za dužnika  
STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j.d.o.o., Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb,  
OIB 06806948913, MBS 081265965**

**1 UVOD**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu 46. St-2272/2019 od 20. prosinca 2019. nastavljen je stečajni postupak nad dužnikom **STEČAJNA MASA IZA KRAJ BALKANA j.d.o.o. , Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb, OIB 06806948913, MBS 081265965**, a na prijedlog zainteresirane osobe Marina Vrnoga, Karlovac, Petra Preradovića 5, OIB 4128217412, koji je obavijestio Sud podneskom od 31. srpnja 2019. godine da je iza brisanog dužnika ostala imovina, i to nekretnine upisane u zk. ul. 1969 k.o. Karlovac II, te je kao dokaz navedenog dostavio izvadak iz zemljišnih knjiga za navedenu nekretninu, te je slijedom navedenog predložio upis stečajne mase i nastavak postupka radi naknadne diobe.

Pravomoćnim rješenjem od 21. kolovoza 2019. određen je upis Stečajne mase iza dužnika KRAJ BALKANA j.d.o.o. u skladu s odredbama članka 133. stavka 1. i 2. uvezi s odredbom članka 431. stavka 2. SZ-a.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Tt-19/30214-2 od 2. rujna 2019. godine upisana je Stečajna masa iza KRAJ BALKANA j.d.o.o. , Pirovac gornji 24, 10 000 Zagreb OIB 06806948913, MBS 081265965.

Obzirom da je u ovom postupku naknadno pronađena imovina koja ulazi u stečajnu masu, ispunjene su pretpostavke iz članka 289. stavka 1. točke 3. SZ-a, a u svezi s odredbom članka 133. stavka 5. SZ-a, za nastavljanje postupka radi naknadne diobe. Obzirom da u skraćenom stečajnom postupku stečajni vjerovnici nisu prijavili svoje tražbine, to su u skladu s odredbama članka 133. stavka 5. u vezi s odredbama članka 289. SZ-a, stečajni vjerovnici pozvani prijaviti svoje tražbine stečajnom upravitelju, a što su i učinili.

## **2) PODUZETE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Tijekom razmatranog perioda, u otežanim uvjetima nepovoljne epidemiološke situacije, uzrokovane Covid-19 virusom, poduzete su slijedeće aktivnosti stečajnog upravitelja:

Dana 19. siječnja 2021. godine GRAD KARLOVAC dostavio je obavijest da je objekt na adresi D. Jarnević 1 dobio oznaku crveno N2, te da je objekt potrebno ograditi. Napominje se da je nakon toga GRAD KARLOVAC o svom trošku postavio građevinsku skelu oko cijelog objekta, čime su ispunjeni traženi uvjeti.

Dana 28. siječnja 2021. godine od strane UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE zaprimljeno je očitovanje iz područja zaštite kulturnih dobara, a radi otklanjanja oštećenja na građevini u Ulici D. Jarnević 1, u Karlovcu.

Dana 31. siječnja 2021. godine stečajni upravitelj predao je tromjesečno periodičko izvješće za stečajnog dužnika.

Dopis datiran 04. veljače 2021. godine dostavio je GRAD KARLOVAC, te zatražio suglasnost za uklanjanje nekretnine na teret sredstava državnog proračuna Republike Hrvatske, ovjeren od strane javnog bilježnika, obzirom da je nekretnina nastradala u potresu i dobila oznaku crveno N2 – neuporabljivo zbog oštećenja.

Dana 19. veljače 2021. godine GRAD KARLOVAC uputio je novi dopis u kojem navodi da će vrlo teško nakon 01. lipnja 2021. godine moću financirati daljnji najam zaštitnih skela.

Dana 24. veljače 2021. godine stečajni upravitelj dostavio je potpisanu i ovjerenu suglasnost kod javnog bilježnika, u roku, te istog dana dostavio Trgovačkom sudu u Zagrebu Izvještaj o danoj suglasnosti za uklanjanje objekta u suvlasništvu dužnika, obzirom da postoji neposredna opasnost za život i zdravlje ljudi, kao i imovinu.

Dana 04. ožujka 2021. godine otvoren je poslovni račun za dužnika kod KENTBANK d.d. sa svrhom uplate jamčevine na račun dužnika u slučaju interesa za kupnju nekretnina.

Dana 05. ožujka 2021. godine stečajni upravitelj, u skladu sa ovlaštenjem koje je dobio na skupštini održanoj dana 27. listopada 2020. godine oglasio je putem Sudačke mreže prvo prikupljanje ponuda i to na nivou cijene koja je utvrđena nalazom i mišljenjem vještaka.

Nije zaprimljena niti jedna ponuda, niti je uplaćena jamčevina u iznosu od 5% od početne cijene, kako je zatraženo objavljenim natječajem.

Napominje se da je dana 27. listopada 2020. godine održano izvještajno ročište na kojem su donijete odluke kojim se prihvaća izvješće stečajnog upravitelja i utvrđen je način unovčenja stečajne mase dužnika, a koja se odnosi na nekretnine koje su detaljno opisane pod točkom 3) ovog Izvještaja.

Tijekom održane skupštine vjerovnika donesene su ODLUKE između kojih i odluka o načinu prodaje nekretnina i to tako da stečajna upraviteljica nakon procjene vrijednosti nekretnina pristupi unovčenju imovine dužnika pri čemu će se nekretnine prodavati kao cjelina.

Prodaja će se vršiti prikupljanjem ponuda na stranicama Sudačke mreže pri čemu će se kao početna cijena uzeti upravo cijena iz nalaza i mišljenja kada bude sačinjeno. Ukoliko nekretnine ne budu unovčene po prvom oglašavanju na slijedećem će vrijednost biti smanjena za iznos od 10%. (dio prijepisa ODLUKA sa održane skupštine).

Ujedno se napominje da je u prethodnom razdoblju izrađena procjena tržišne vrijednosti objekta i zemljišta u Karlovcu, ul. Dragojle Jarnević br.1 i br. 3 za ZK uložak broj 1969 i ZK uložak broj 1968, prema nalazu stalnog sudskog vještaka procijenjena vrijednost iznosi ukupno **459.000,00 kuna, preračunato u EUR 61.100,00**. Dana 21. siječnja 2021. godine stečajni upravitelj podneskom je obavijestio Trgovački sud u Zagrebu i dostavio Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izrađenu od strane stalnog sudskog vještaka ing. grad. Marine Terček Drašković.

Kako nakon prvog prikupljanja ponuda nekretnine nisu prodane, obzirom da nije bilo zainteresiranih kupaca, odnosno nije pristigla niti jedna ponuda, dana 14. travnja 2021. godine objavljen je novi natječaj za prikupljanje ponuda uz vrijednost nekretnina smanjenu za 10 % od utvrđene procijenjene vrijednosti nekretnina.

Rok za dostavu ponuda je 12. svibnja 2021. godine, a javno otvaranje ponuda zakazano je za 18. svibnja 2021. godine u uredu javnog bilježnika. Svi detalji natječaja vidljivi su na stranicama Sudačke mreže.

Obzirom da nekretnine nisu prodane tijekom prvog prikupljanja ponuda dana 22. travnja 2021. godine stečajni upravitelj uputio je dopis GRADU KARLOVCU u kojem navodi da dužnik nema sredstava za financiranje skele nakon 01. lipnja 2021. godine, te da je dužnik ispunio sve tražene obaveze (davanje suglasnosti za uklanjanje objekta), te stoga nema razloga da se uklanjanje objekta odgađa na račun i teret dužnika.

Dana 27. travnja 2021. godine, u skladu sa zakonskom obavezom, predana je prijava poreza na dobit za dužnika.

Naglašava se da je GRAD KARLOVAC ranije donio niz rješenja kojima se utvrđuju godišnji iznosi komunalne naknade, naknade za uređenje voda za poslovne i stambene prostore koje iznose preko 1000,00 kuna mjesečno, a dužnik nema nikakvih sredstava za plaćanje, te dug raste iz mjeseca u mjesec. Važno je napomenuti da nakon potresa 26. i 27. prosinca 2021. godine dio gore opisanih troškova se ne fakturira od strane GRADA KARLOVCA, uvažavajući činjenicu da je zgrada dobila crvenu oznaku.

### 3) STANJE STEČAJNE MASE

#### A) Nekretnine

Nastavno na Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. kolovoza 2019. godine, kojim se određuje upis stečajne mase iza dužnika KRAJ BALKANA j. d.o.o., Karlovac, kao i Rješenje o nastavku stečajnog postupka od 20. prosinca 2019. godine gdje je utvrđena imovina dužnika niže se dostavlja detaljan pregled dva zemljišno-knjižna izvataka ZK broj 1968 i ZK 1969 i to kako slijedi:

Aa) ZK izvadak broj 1968 - adresa Ulica Dragojle Jarnević

Redni br.	Udio	Br.kat. čestice	m2	OPIS - B VLASTOVNICA	Opis - br ZK uloška
1.	1/1	626	561	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	1968

U Teretovnici C navedeno je da : Tereta nema !

Gore opisana nekretnina nalazi se na adresi Ulica Dragojle Jarnević br.3, s tim da se na ZK ulošku 1968 navodi Dvorište, Kuća, uz napomenu da je kuća uklonjena iz sigurnosnih razloga u organizaciji GRADA KARLOVCA, a troškovi uklanjanja fakturirani su i terete stečajnu masu dužnika.

Ab) ZK izvadak broj 1969 navodi se Dvorište, Zgrada mješovite uporabe – adresa Dragojle Jarnević pod brojem 1. broj katastarske čestice 628 upisano je 438 m2 na adresi Ulica Dragojle

Jarnević kako slijedi – **ZGRADA JE DOBILA OZNAKU CRVENO N2 – neuporabljivo zbog oštećenja**

Red. br.	Udio	m2	OPIS – B VLASTOVNICA	Opis
1.	7/100 (E-1)	40,50	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Stan na I katu 1 soba, kuhinja i kupaonica, zajednički WC, praona rublja i šupa u dvorištu. URUŠEN
2.	16/100 (E-2)	81,00	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Stan na I katu 3 sobe, kuhinja i predsoblje, zajednički WC-a i šupa u dvorištu. PRAZAN
3.	16/100 (E-3)	80,00	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od dvije prostorije, jedne manje pregrađene prostorije i sanitarnog čvora Ul. Gajeva 18. PRAZAN
4.	10/100 (E-4)	52,24	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od prodavaonice, kancelarije i WC-a Ul. Gajeva 18. PRAZAN
5.	11/100 (E-5)	55,00	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Poslovni prostor u prizemlju skladište, Ul. Gajeva 18. PRAZAN
6.	8/100 (E-6)	47,48	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Stan na I katu 1 soba, kuhinja, zajednički WC-a, te praona rublja i šupa u dvorištu. PRAZAN
7.	7/100 (E-7)	40,74	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Stan na I katu 1 soba, kuhinja i hodnik, zajednički WC-a, te praona rublja i šupa u dvorištu. PRAZAN
8.	1/100 (E-8)	7,50	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Stan na I katu sastoji se od 1 sobe, zajedničkog WC-a i drvarnice ispod stepenica. PRAZAN
9.	4/100 (E-9)	28,52	KRAJ BALKANA j.d.o.o.	Stan na II katu koji se sastoji od 1 sobe, kuhinje i ostave, zajedničkog WC-a, Ul. Gajeva 18. PRIVREMENO KORISTI PAVE DELAČ
10.	20/100 (E-10)	94,11	½ KRAJ BALKANA ½ REP. HRVATSKA	Stan na II katu koji se sastoji od 3 sobe, djevojačke sobe kuhinje, predsoblja, hodnika i WC-a, praonice rublja i drvarnice. Ul. Gajeva 18.KOJI KORISTI PETAR PASTULOVIĆ.

\*Navedeni podaci su prepisani iz ZK izvodka, u međuvremenu je zgrada dobila crvenu oznaku.

U Teretovnici C navedeno je da : Tereta nema !

4) Nisu utvrđeni drugi predmeti stečajne mase.

5) Nije utvrđeno postojanje razlučnog prava.

- 6) Nije utvrđeno postojanje izlučnog prava.
- 7) Tijekom razmatranog perioda nisu vršena nikakva plaćanja, obzirom da dužnik ne raspolaže novčanim sredstvima.
- 8) Namirenja stečajnih vjerovnika u razmatranom periodu nije bilo, obzirom da nije bilo unovčenja, niti diobe.

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

**Sukladno odluci Trgovačkog suda u Zagrebu od 27. listopada 2020. godine u tijeku je prikupljanje ponuda putem Sudačke mreže pri čemu je kao početna cijena uzeta cijena iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka umanjena za 10%, obzirom da nije realizirana prodaja tijekom prvog prikupljanja ponuda putem Sudačke mreže.**

**Rok za prikupljanje ponuda putem Sudačke mreže je 12. svibnja 2021. godine, a javno otvaranje ponuda predviđeno je za 18. svibnja 2021. godine za nekretnine opisane pod točkom 3) STANE STEČAJNE MASE, a na način kako je Trgovački sud u Zagrebu dana 27. listopada 2020. godine Odlukom ovlastio stečajnog upravitelja da nakon procjene vrijednosti nekretnina pristupi unovčenju imovine dužnika pri čemu će se nekretnina prodavati kao cjelina.**

Stečajni upravitelj:

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec

---

mr. oec. Vidonija Miletić Plukavec, stečajni upravitelj  
Pirovec gornji 24, 10 000 Zagreb  
kontakt: tel/fax 01/4637-405, mob: 098/440-499  
e-mail: vidonija.miletic-plukavec@zg.t-com.hr