

Obrazac 19.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU  
OD 31.12.2019. DO 31.03.2020.**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**  
Poslovni broj spisa: **St-358/2018**  
Dužnik: **STEČAJNA MASA IZA DOM GRADITELJ d.o.o. – u stečaju**  
**OIB: 37793498068**  
**Zagreb, Pavla Hatza 10**

**I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA  
STEČAJNOGA POSTUPKA**

Navesti koje su pretpostavke iz članka 289. Stečajnog zakona ispunjene, o kojoj se stečajnoj masi radi i kolika je njena vrijednost.

**II.1. Nekretnine**

**II.1.1. Nekretnine opterećene razlučnim pravom**

**II.1.1.1. Stanovi:**

1. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 62  
– kč.br. 2560/2 k.o. Remete, zk.ul 22594, suvlasnički udio 1297/10000 ETAŽA 6 – Dvosobni stan oznake S 2-3 u prvom katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, blagovanje, dn. boravak, wc, ostava, soba, kupaona, balkon neto korisne površine 64,40 čm, neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-5 u dvorištu neto korisne površine 2,88, u nacrtu označeno ljubičastom bojom (br izv 2.)

Razlučno pravo:

02.07.2007. broj Z-43800/07

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 016-545/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. lipnja 2007. solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg Hrvatskih velikana br. 4 pod br. OV-13692/07 od 27. lipnja 2007., uknjižuje se založno pravo u kunskoj protuvrijednosti u iznosu od 228.300,00 CHF prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove preneseno na:

Temeljem ugovora o cesiji od 26.01. 2018. br. OV-978/18. , punomoći broj 509/2018. od 24. siječnja 2018. i punomoći od 24.siječnja 2018. koja je uložena u zbirci isprava pod Z-9647/18. uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-43800/07. u iznosu od 228.300,00 CHF, u kunskoj protuvrijednosti, sa dosadašnjeg vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d.Zagreb, Slavenska avenija 6 za korist: **EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE**

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu stečajnog upravitelja, u koji posjed se ušlo uz asistenciju bravara.

Napomena:

U tijeku je ovršni postupak koji se vodi pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod brojem Ovr-291/2019 (raniji broj Ovr-7850/2015)

2. stan u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 66/A

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul. 10572, suvlasnički udio 2796/10000, ETAŽA 7 - peterosobni stan oznake S 6-4 u potkrovlju zgrade sadržaja: ulaz, stubište, ulazni hall, kuhinja, blagovanje, dn.boravak, wc, predprostor, četiri sobe, dvije kupaone, dvije terase netto korisne površine 130,93 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta P-2 u dvorištu netto korisne površine 3,95 m<sup>2</sup> u nacrtu označeno svjetlo plavom bojom (br izv 9.)

Razlučno pravo:

16.04.2013. broj Z-18618/13

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 8. travnja 2013. i punomoći od 1. listopada 2012., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti zajedno sa svim kamatama, naknadama, te drugim uvjetima u skladu sa Sporazumom za korist: **SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9**

Status nekretnine:

Za nekretninu je zaključen ugovor o najmu sa ranijim posjednikom g. Brunom Mišlovom sa iznosom najamnine 1.500,00kn mjesečno uz obvezu zakupnika da podmiruje troškove režija. Ugovor je prvotno zaključen na razdoblje od 6 mjeseci, a nakon toga je aneksom ugovora ugovoreno kako se isti zaključuje na neodređeno vrijeme do prodaje nekretnine.

Napomena:

1. Zajedno sa stanom iznajmljena je i garaža na istoj adresi navedena niže u izvješću.
2. Predmetna nekretnina prodavati će se u elektroničkoj javnoj dražbi putem FINA-e.

## **II.1.2. Nekretnine neopterećene razlučnim pravima**

### **II.1.2.1. Garaže**

1. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 60

- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul 10572 - Suvlasnički dio: 246/10000 ETAŽA 3 - garaža oznake G-3 u podrumu, ukupne površine 11,85 m<sup>2</sup> NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade bijelo (br izv 8.)

Status nekretnine:

Za nekretninu je zaključen ugovor o najmu zajedno sa stanom koji je iznajmljen ranijem posjedniku g. Bruni Mišlovu sa iznosom ukupne najamnine 1.500,00kn mjesečno uz obvezu zakupnika da podmiruje troškove režija. Ugovor je prvotno zaključen na razdoblje od 6 mjeseci, a nakon toga je aneksom ugovora ugovoreno kako se isti zaključuje na neodređeno vrijeme do prodaje nekretnine.

2. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 68/A

- kč.br. 2561/9 k.o. Remete, zk.ul 5168 - Suvlasnički dio: 270/10000 ETAŽA 6 - Garaža oznake G-1 u podrumu, ukupne površine 11,25 m<sup>2</sup> NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavo (br izv 10.)

Status nekretnine:

Nekretnina je preuzeta u posjed uz asistenciju bravara. Za istu je zaključen ugovor o zakupu sa SEDMI ODJEL d.o.o. na razdoblje od 6 mjeseci od 01.04.2019. godine sa iznosom najamnine od 300,00kn mjesečno.

### **II.1.2.3. Zemljišta**

1. zemljište Zagreb, Remete, Črešnjevec – u naravi dio zemljišta okružen objektima na adresi Črešnjevec 60-68/A ukupne površine 762m<sup>2</sup>, a sastoji se od

Kč.br. 2560/4 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 24m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/6 k.o. k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 54m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/7 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 299m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/10 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 345m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/12 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 40m<sup>2</sup> (svi izv br 3-7)

Status nekretnine:

Predmetno zemljište je dvorište stambenih zgrada koje povremeno koriste i održavaju stanari.

2. zemljište Zagreb, Kajzerica, Južna obala III. preko puta kućnih brojeva 3. – 23.  
- suvlasnički udio 1/3 - kč.br. 177 k.o. Klara, zk ul 36376 oznaka zemljišta MOČVARA površine 1106m<sup>2</sup> (br izv 18.)

Status nekretnine:

Predmetna nekretnina se dijelom koristi kao parkiralište pored okolnih zgrada.

### **II.1.3. Nekretnine za koje je stečajni upravitelj obaviješten o izlučnom zahtjevu**

#### **II.1.3.1. Garaže**

1. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 60  
– kč.br. 2560/1 k.o. Remete, zk.ul 22593 - Suvlasnički dio: 236/10000 ETAŽA 4 - Garaža oznake G-4 u podrumu, ukupne površine 12,63 čm NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade bijelo (br izv 1.)

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu Melite Đurđek.

Izlučni zahtjev:

Melita Đurđek je postavila izlučni zahtjev obzirom da je predmetnu nekretninu prethodno otvaranju stečaja kupila od stečajnog dužnika, te je dostavila ugovor u prilogu (ranije dostavljeno u spis).

2. garaža u Zagrebu, Zagorska ulica 60

- kč.br. 5398/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 25109 – suvlasnički udio 1,19/100, ETAŽA 6 - Garaža 3 u podrumu, 10,70 m<sup>2</sup>, NKP, koja se sastoji od jednog prostora, u etažnom elaboratu označeno svjetlo plavo horizontalno (br izv 16.)

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu EUROMUSIC-AGENCY d.o.o. Čakovec

Izlučni zahtjev:

EUROMUSIC-AGENCY d.o.o. Čakovec postavio je izlučni uz navode da je predmetnu nekretninu kupio 2004. godine od stečajnog dužnika, te je dostavljen ugovor o kupoprodaji (ranije dostavljeno u spis).

### **II.1.3.2. Parkirno mjesto**

1. parkirno mjesto u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 –Suvlasnički dio: 0,11/100 ETAŽA 9 - parking 9 u podrumu, površine 4,40čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označen bijelo (br izv 12.)

Status nekretnine:

Nekretnina je u posjedu Nikole Dejanovića.

Izlučni zahtjev:

Prilikom utvrđivanja lokacije nekretnine na licu mjesta na adresi Zlatarska 22, utvrđeno je kako predmetno parkirno mjesto koristi Nikola Dejanović koji je nakon toga obavijestio stečajnog upravitelja o izlučnom pravu (dostavljeno u spis).

## **II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM**

(Navesti na koji način će se postupiti s preostalom stečajnom masom.)

### **Sudski postupci u tijeku:**

Prema podacima kojima raspolaže stečajni upravitelj stečajni dužnik sudjeluje kao stranka u slijedećim sudskim postupcima (sud, broj, predmet/tužitelj, stanje, položaj stečajnog dužnika):

1. Općinski građanski sud u Zagrebu – Ovr-7850/2015 – Ovrha na nekretnini – stan u Zagrebu, Črešnjevci 62 – Ovrhovoditelj Addiko Bank, Stečajni dužnik je ovršenik – izvršena je procjena vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku temeljem naloga Općinskog građanskog suda u Zagrebu
2. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-2026/2013 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
3. Općinski sud u Koprivnici - Povrv-314/2016 -ovrha/parnica Gradska plinara Zagreb – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
4. Općinski sud u Karlovcu – Povrv-1116/2017 – ovrha/parnica suvlasnika za pričuvu – prekid postupka - Stečajni dužnik je ovršenik
5. Trgovački sud u Zagrebu Povrv-39/2020 – Ovrha HEP – uložen je prigovor na rješenje o ovrsi

### **Radnje stečajnog upravitelja u razdoblju za koje se sastavlja izvješće:**

U razdoblju obuhvaćenom ovim izvješćem na temelju oglasa oglašenog na portalu Sudačka mreža i pisanog prikupljanja ponuda prodane su dvije nekretnine i to:

1. spremište u Zagrebu, Zlatarska ulica 22

- kč.br. 5403/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30037 – suvlasnički dio 0,05/100, ETAŽA 85 – spremište 5.1 u prizemlju, površine 2,16čm NKP, koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označeno bijelo (br izv 14.)

Procijenjena vrijednost nekretnine: 6.200,00 kn.

- nekretnina je prodana najboljem ponuđaču za iznos od: 6.500,00kn

2. garaža u Zagrebu, Trešnjevka, Bobovačka ulica br 1A  
- kč.br. 4756/4 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 30068, ETAŽA 21 - garaža u podrumu, oznake GM15, ukupne površine 7,54 m<sup>2</sup>, Bobovačka ulica br. 1A - diletacija C (br izv 17.)

Procijenjena vrijednost nekretnine: 32.900,00 kn.

- nekretnina je prodana najboljem ponuđaču za iznos od: 33.001,00kn

Zaključeni su ugovori o kupoprodaji i predmetne nekretnine su predane u posjed kupcima.

Nadalje se oglašava prodaja preostalih nekretnina na kojima nisu upisana razlučna prava uz smanjenje najniže/početne cijene za 10% u slučaju da nije bilo pristiglih ponuda na prethodni oglas.

Nekretnine prodaja kojih se dalje oglašava (zahtjev za upis u očevidnik dostavljen FINA-i):

1. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 60  
- kč.br. 2560/8 k.o. Remete, zk.ul 10572 - Suvlasnički dio: 246/10000 ETAŽA 3 - garaža oznake G-3 u podrumu, ukupne površine 11,85 m<sup>2</sup> NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade bijelo (br izv 8.)

Status nekretnine:

Za nekretninu je zaključen ugovor o najmu zajedno sa stanom koji je iznajmljen ranijem posjedniku g. Bruni Mišlovu sa iznosom ukupne najamnine 1.500,00kn mjesečno uz obvezu zakupnika da podmiruje troškove režija. Ugovor je prvotno zaključen na razdoblje od 6 mjeseci, a nakon toga je aneksom ugovora ugovoreno kako se isti zaključuje na neodređeno vrijeme do prodaje nekretnine.

2. garaža u Zagrebu, Remete, Črešnjevec 68/A  
- kč.br. 2561/9 k.o. Remete, zk.ul 5168 - Suvlasnički dio: 270/10000 ETAŽA 6 - Garaža oznake G-1 u podrumu, ukupne površine 11,25 m<sup>2</sup> NKP označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavo (br izv 10.)

3. zemljište Zagreb, Remete, Črešnjevec – u naravi dio zemljišta okružen objektima na adresi Črešnjevec 60-68/A ukupne površine 762m<sup>2</sup>, a sastoji se od

Kč.br. 2560/4 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 24m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/6 k.o. k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK površine 54m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/7 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 299m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/10 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 345m<sup>2</sup>  
Kč.br. 2560/12 k.o. REMETE, zk.ul. 2246 oznaka zemljišta VOČNJAK 40m<sup>2</sup> (svi izv br 3-7)

4. zemljište Zagreb, Kajzerica, Južna obala III. preko puta kućnih brojeva 3. – 23.  
- suvlasnički udio 1/3 - kč.br. 177 k.o. Klara, zk ul 36376 oznaka zemljišta MOČVARA površine 1106m<sup>2</sup> (br izv 18.)

U tijeku je 3. oglas/poziv na dostavu ponuda

**Prikaz prihoda i rashoda u razdoblju za koje je sastavljeno izvješće:**

Prihodi:

Rbr.	opis	Iznos (kn)
1.	Prihod od najamnine i zakupnine	5.700,00
2.	Pasivna kamata banka	0,06
3.	Prodaja nekretnina	39.501,00
Ukupno:		45.201,06

Rashodi:

Rbr.	opis	svrha	Iznos (kn)
1.	Bankarske naknade	Naknade za plaćanje i održavanje računa	232,90
	Bravar	garaža Bobovačka – otvaranje i zamjena brave	430,00
	Sudska pristojba	Povrv-39/2020	200,00
	Knjigovodstvo		5.625,00
Ukupno:			6.487,90

**Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju:**

Odredit će se prodaja nekretnina za koje nije zaprimljen izlučni zahtjev putem elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e.

Nastavit će se ugovorni odnosi najma i zakupa do unovčenja nekretnina.

**III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA**

Nisu ispunjeni preduvjeti za diobu obzirom da stečajna masa nije unovčena.

Mjesto i datum  
U Zagrebu,

Stečajni upravitelj  
Jelenko Lehki