

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-2844/2024

Dužnik: Stečajna masa iza NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju

Zagreb, Petrinjska 59a

OIB: 78944060563

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU do 18. lipnja 2025.

Rješenjem od 10. listopada 2024. Naslovni sud je odredio opis stečajne mase u sudski registar iza NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišćanska 34, OIB: 78742307417. Navedenim rješenjem imenovan sam stečajnim upraviteljem dužnika.

Dužnik je upisan u sudki registra kao Stečajna masa iza NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 59a, OIB: 78944060563.

Kao stečajni upravitelj poduzeo sam sljedeće radnje:

- od bivše stečajne upraviteljice preuzeo dokumentaciju vezanu uz predmetni stečaj, te izvršio uvid u istu.
- Zatražio od Dokumente d.o.o. (arhivske građe) dostavu informacija vezanih uz nekretnine dužnika
- nekretnine u vlasništvu dužnika dao procijeniti od ovlaštenog sudskog vještaka
- izvršio terenski pregled nekretnina dužnika
- sa ovlaštenim sudskim vještakom obavio sve radnje vezane uz pristup nekretninama dužnika, a vezano uz izrade procjena
- otvorio poslovni račun dužnika u banci
- angažirao knjigovodstveni servis za vođenje poslovnih knjiga dužnika
- odradio sastanke sa potencijalnim kupcima

Društvo nema osoba u radnom odnosu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

IMOVINA:

a) Nekretnine:

1. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6432 k.o. Centar, zk.č.br. 5659/1, DVORIŠTE I STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 2A, TRG PETRA PETRETIĆA 2A, ZAGREB, i to: 22. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22), parkirno mjesto oznake 22 u podrumu površine 7,50 m², u nacrtu označeno svijetloplavom bojom.

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- očevidom na licu mjesta je utvrđeno stvarno - činjenično stanje, a to je da nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi NE POSTOJI odnosno nedvojbeno je utvrđeno da se je prostorija oznake Ventilacija - klima (dimenzija 4,07 × 4,35 m po projektu) "proširila" i na predmetno parkirno mjesto oznake P-22
- stečajni upravitelj navodi kako se radi o neunovčivoj imovini stečajne mase

2. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul.br. 1893 k.o. Jastrebarsko, zk.č.br. 3824, LIVADA HRVOJKA, površine 7580 m², i to: 5. Suvlasnički dio: 6/9

- na nekretnini je upisano založno pravo u korist H-ABDUCO d.o.o.
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- prema procjeni tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu dužnika (u 6/9 dijelova) iznosi 5.960,00 EUR.

3. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul.br. 1817 k.o. Cvetković, zk.č.br. 2099/5, LIVADA ČABDIN, površine 72 čhv; u zk.ul.br. 2365 k.o. Cvetković, zk.č.br. 2098/1, LIVADA ČABDIN površine 87 čhv 311 m², zk.č.br. 2099/2, LIVADA ČABDIN površine 42 čhv 152 m². Ukupna površina navedenih nekretnina iznosi 721 m².

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- predmetne nekretnine u naravi predstavljaju građevinsko zemljište namjene M1 i sa susjedne četiri zemljišne čestice formiraju oblik trokuta koji je sa sve tri strane omeđen Ulicom Čabdin na lokaciji Gospodarske zone Jalšovec u Jastrebarskom
- tržišna vrijednost navedenih nekretnina prema procjeni iznosi 26.370,00 EUR.

4. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, u zk.ul.br. 2219 k.o. Cvetković, zk.č.br. 2030/3 LIVADA

U ČABDINU površine 125 m², zk.č.br. 2030/4 LIVADA U ČABDINU površine 202 čhv, zk.č.br. 2030/9 ČABDIN površine 30 m²

- na zk.č.br. 2030/9 je upisana zabilježba postupka potpunog izvlaštenja (GRAD JASTREBARSKO)
- na nekretnini je upisano založno pravo u korist ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni iznosi 32.260,00 EUR

5. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 24240 k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 2500/7 LIVADA površine 28,4 čhv, 102 m², zk.č.br. 2501/10 LIVADA površine 28,1 čhv, 101 m², ukupne površine 56,5 čhv, 203 m².

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 112.800,00 EUR
- obzirom da na nekretnini nema upisanih založnih prava, stečajni upravitelj je javno oglasio prodaju nekretnine uz uvjet slanja pisanih ponuda
- na VI oglasu jedinu ponudu je poslalo društvo FEAL IN d.o.o. za iznos od 56.500,00 EUR, te je kao jedina i prihvaćena
- navedena nekretnina je prodana za iznos od 56.500,00 EUR kupcu FEAL IN d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 3A, OIB: 32807468964
- obzirom na navedeno predlažem da Sud naloži zk. odjelu brisanje zabilježbe otvaranja stečaja

6. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 7360 k.o. Centar, PODZEMNA GARAŽA JURKOVIĆEVA ULICA SAGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA PODZEMNIH GARAŽA NA KČ.BR. 5733 U ZK.UL.BR. 6265 K.O. CENTAR, i to: 1. Suvlasnički dio: 0,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 čm.

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 175.000,00 kn
- obzirom da je procjena od travnja 2022. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti

7. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6294 k.o. Centar, zk.č.br. 5724/9 KUĆA BR. 19, JURKOVIĆEVA ULICA 19, ZAGREB, i to: 5. Suvlasnički dio: 17,32/100 ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-5), dvonamjensko sklonište oznake 8 u prizemlju zgrade površine 276,17 čm.

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 1.090.000,00 kn
- obzirom da je procjena od rujna 2017. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- stečajni upravitelj nije u posjedu navedene nekretnine. Bivša stečajna upraviteljica dužnika je navela kako su promjenjene brave od strane nepoznate osobe, a stečajni upravitelj je na licu mjesta bezuspješno pokušao doznati tko je u posjedu nekretnine. Obzirom na navedeno, predlažem da Sud naloži protiv NN osobe predaju navedene nekretnine u posjed stečajnom upravitelju, a kako bi isti mogao ući u posjed i promjeniti brave na ulazu.

8. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6479 k.o. Centar, zk.č.br. 5727/4 KUĆA BR. 21, JURKOVIĆEVA ULICA 21, ZAGREB, i to: 7. Suvlasnički dio: 17,27/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dvonamjensko sklonište oznaka 9 u prizemlju zgrade površine 276,18 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 1.090.000,00 kn
- obzirom da je procjena od rujna 2017. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti
- stečajni upravitelj nije u posjedu navedene nekretnine. Bivša stečajna upraviteljica dužnika je navela kako su promjenjene brave od strane nepoznate osobe, a stečajni upravitelj je na licu mjesta bezuspješno pokušao doznati tko je u posjedu nekretnine. Obzirom na navedeno, predlažem da Sud naloži protiv NN osobe predaju navedene nekretnine u posjed stečajnom upravitelju, a kako bi isti mogao ući u posjed i promjeniti brave na ulazu.

9. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 146. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-146), lokal oznake 159 na nivou "LOKALI" objekta površine 26,23 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 102.000,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti

10. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 149.

Suvlasnički dio: 0,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-149), lokal oznake 162 na nivou "LOKALI" objekta površine 12,40 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 77.300,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti

11. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 148. Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148), lokal oznake 161 na nivou "LOKALI" objekta površine 18,66 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 77.300,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti

12. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 145. Suvlasnički dio: 1,06/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-145), lokal oznake 158 na nivou "LOKALI" objekta površine 24,56 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 93.200,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti

13. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 150. Suvlasnički dio: 0,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-150), lokal oznake 163 na nivou "LOKALI" objekta površine 12,40 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 37.400,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti

14. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25409 k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 147. Suvlasnički dio: 0,81/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-147), lokal oznake 160 na nivou "LOKALI" objekta površine 18,66 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- za navedenu nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja
- tržišna vrijednost navedene nekretnine prema procjeni je iznosila 77.300,00 kn
- obzirom da je procjena od lipnja 2019. g., stečajni upravitelj je zatražio od procjenitelja aktualizaciju tržišne vrijednosti

15. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, u zk.ul.br. 3219 k.o. Zaprešić, zk.č.br. 4313/5 ZGRADA MJEŠOVITE UPOTREBE BR. 14, 16, 18, 20, 22 I 24, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE, i to: 252. Suvlasnički dio: 47/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-252), stan B.4.9. u četvrtom katu zgrade M. Krušlina 24, sadržaja: ulaz, kupaonica, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, dvije sobe i loggia, neto korisne površine 63,73 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta B.36. u podrumu zgrade, neto korisne površine 1,34 m² u nacrtu označeno plavom bojom (sada upisana u zk.ul.br. 10887)

- uvidom u raspoloživu dokumentaciju, navedena nekretnina NIJE VLASNIŠTVO dužnika. NIVA INŽENJERING d.d. je kao prodavatelj 3.2.2012. sklopila ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine sa kupcem Nadicom Vukinom kao vlasnikom CROTERM obrta za montažu i servis termoenergetskih postrojenja. Čl. 4. Ugovora utvrđuje se da će kupoprodajna cijena od 65.260,00 EUR u cijelosti biti plaćena kompenzacijom međusobnih potraživanja između njih, tvrtke INGPLAN d.o.o., Majić Mateja, društva ADRIA DISTRIBUTION d.o.o. i Vukina Nadice vlasnika obrta CROTERM (navedeni ugovor dostavljam u spis).

16. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, u zk.ul.br. 3219 k.o. Zaprešić, zk.č.br. 4313/5 ZGRADA MJEŠOVITE UPOTREBE BR. 14, 16, 18, 20, 22 I 24, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE, i to: 256. Suvlasnički dio: 35/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-256), stan C.1.4. u prvom katu zgrade M. Krušlina 20, sadržaja: ulaz, kupaonica, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja i soba, neto korisne površine 46,65 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta C.3. u podrumu zgrade, neto korisne površine 2,63 m² i parkirnog mjesta PM.46. u prizemlju zgrade neto korisne površine 3,13 m², u nacrtu označeno plavom bojom (sada upisana u zk.ul.br. 10887)

- uvidom u raspoloživu dokumentaciju, navedena nekretnina NIJE VLASNIŠTVO dužnika. NIVA INŽENJERING d.d. je kao prodavatelj 30.11.2009. sklopila ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine sa kupcem Nenadom Kučišem kao vlasnikom obrta za trgovinu i usluge Kamen Kučiš. Čl. 4. Ugovora utvrđuje se da će kupoprodajna cijena od 87.442,00 EUR biti plaćena kompenzacijom, za radove koje je kupac izvršio, u korist KERABAN (navedeni ugovor dostavljam u spis).

17. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 6060 k.o. Centar, zk.č.br. 5664/4 STAMBENA

ZGRADA JURKOVIĆEVA BR. 16 I DVORIŠTE, i to: 6. Suvlasnički dio: 43/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), spremište oznake 6 u podrumu zgrade tlocrtne površine 7,04 čm

- na nekretnini nema upisanih tereta
- stečajni upravitelj je dao procijeniti navedenu nekretninu od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja

18. Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 25482 k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 5229/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BLEIWEISSOVA BR.11, POSLOVNA ZGRADA BR.24, PODZEMNA GARAŽA I DVOR, SLOVENSKA ULICA, i to: 97. Suvlasnički dio: 77/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-97), jednoipolsobni stan oznake 140 u četvrtom katu zgrade Bleiweisova 11, sadržaja: ulaz, kuhinja, blagovanje i dnevni boravak, hodnik, garderoba, kupaonica i soba, površine 47,30 m², s pripadajućom loggiom, površine 4,20 m² i spremištem oznake 28 u podrumu zgrade, površine 2,30 m², u nacrtu označeno plavom bojom

- uvidom u zemljišne knjige na navedenoj nekretnini je upisana predbilježba prava vlasništva temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 047/2005 od 08. studenoga 2005., za korist PETRAČ NIKOLA, OIB: 76846876597, BLEIWEISSOVA ULICA 11, 10000 ZAGREB
- stečajni upravitelj nema u dokumentaciji navedeni ugovor, niti ima saznanja da li je kupoprodajna cijena plaćena, te će od istoga biti zatražena dostava potvrde o isplati kupoprodajne cijene i presliku ugovora o kupoprodaji

a) Potraživanja:

Dužnik ima priznato potraživanje u iznosu od 1.562.882,47 kn s pripadajućim kamata te troškovima ovršnog i parničnog postupka prema IZVOR OMBLE d.o.o. iz Mokošice, Komolac, Put od izvora bb, OIB: 86897132703, a temeljem zaključene sudske nagodbe na Trgovačkom sudu u Splitu, posl. br. Povrv-710/2018, od 15. studenog 2018.

- navedenom nagodbom stranke suglasno utvrđuju kako jedinu imovinu tuženika (IZVOR OMBLE d.o.o.) čine nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku: kat. čest. 4/2 (neplodno), kat. čest. 6 (vrt), kat. čest. zgr. 10 (zgrada – košara sa mlinom za ulje i brašno) i kat. čest. 17/2 (pašnjak), sve upisano u zk. tijelo II u zk.ul. 188, k.o. Komolac; kat. čest. Zgr. 1 (kapela), upisana u zk. tijelo II u zk.ul. 119, k.o. Komolac. Isto tako, stranke su suglasne da će tuženik (IZVOR OMBLE d.o.o.), na ime navedenog potraživanja, isplatiti tužitelju (stečajnom dužniku) nominalnu protuvrijednost od 17,22 % ukupne kupoprodajne cijene ostvarene sklapanjem ugovora o kupoprodaji navedenih nekretnina ili nominalnu protuvrijednost od 17,22 % ukupne kupoprodajne cijene ostvarene prodajom svih poslovnih udjela tuženika, odnosno sklapanjem ugovora o prijenosu poslovnih udjela

- stečajni upravitelj će pristupiti konkretizaciji navedene sudske nagodbe

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- u izradi su aktualizacije tržišnih vrijednosti pojedinih nekretnina, kao i izrade procjemenih elaborata.
- nekretnine koje su opterećene razlučnim pravom unovčavaju se sukladno čl. 247. st. 1. SZ-a, prodajom u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini

- nekretnine bez tereta unovčavaju se neposrednom pogodbom, prikupljanjem pisanih ponuda uz obvezu javnog oglašavanja

U Zagrebu, 18. lipnja 2025. g.

Stečajni upravitelj
Marko Marić